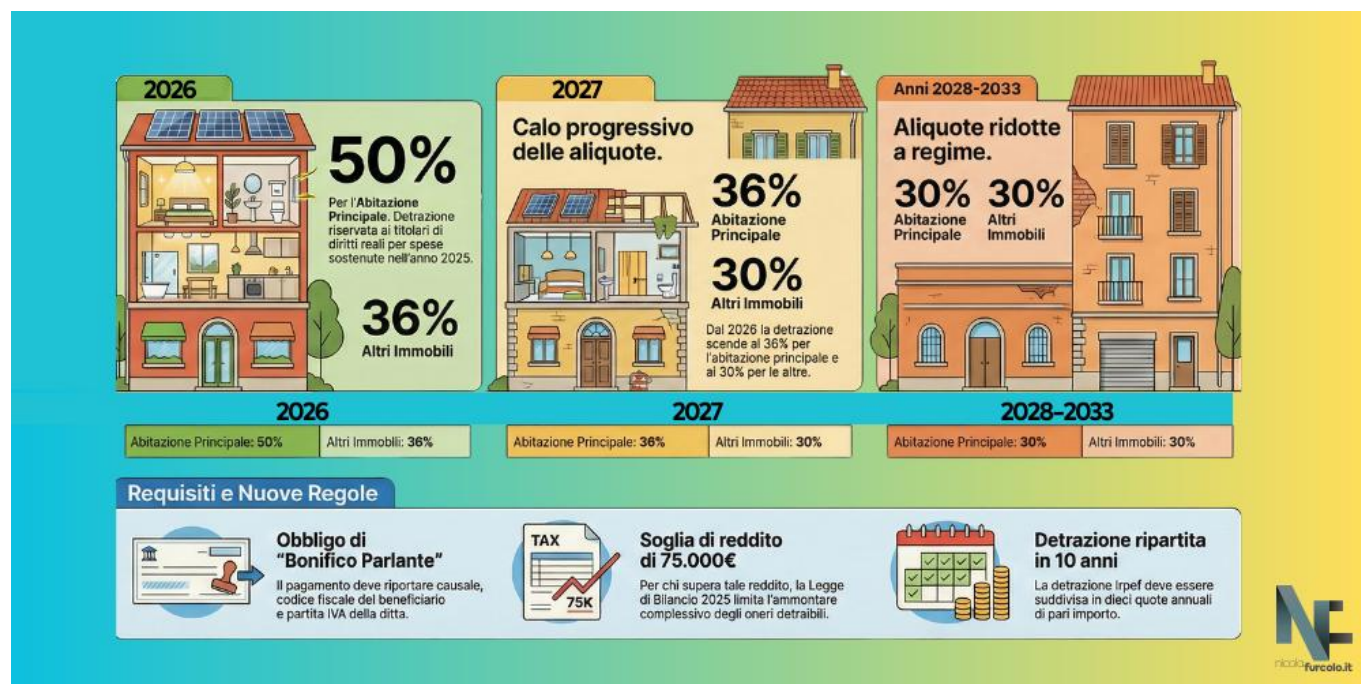


Bonus ristrutturazione 2026: guida pratica su detrazioni, lavori ammessi e benefici

di **Nicola Furcolo** Seguimi 

Il bonus ristrutturazione è una delle agevolazioni fiscali più utilizzate nel settore edilizio, ma anche una delle più insidiose, a causa delle tantissime sfaccettature che può assumere. Nonostante sia in vigore da anni, continua a generare dubbi operativi, errori applicativi o addirittura la perdita della detrazione. In questa guida proviamo a dare indicazioni pratiche per guidare tecnici e contribuenti. Nella parte finale un'apposita sezione con le FAQ relative a domande frequenti su questioni reali.



Indice

Cos'è il bonus ristrutturazione e perché conviene ancora	2
Bonus ristrutturazione 2026: percentuali, limiti e novità	2
Aliquote e tetto di spesa: come si calcola la detrazione	2
Bonus casa per il 2026	3
Il meccanismo del doppio binario: quando spetta il 50% (o 36%) e quando si scende al 36% (o 30%)	4
Casi particolari della maggiore detrazione	4
Ripartizione in 10 rate: cosa significa in pratica	5
Redditi oltre 75.000 €: il nuovo limite alle detrazioni e come incide sul bonus ristrutturazione	6
Chi ha diritto al bonus ristrutturazione	7
Proprietari e titolari di diritti reali: quando spetta l'aliquota maggiore	7
Detentori, locatari e comodatari: cosa cambia	7
Familiari conviventi e casi tipici di "spesa sostenuta da altri"	7
Esempi pratici per evitare errori di intestazione di fatture e bonifici	8
Quali lavori rientrano nel bonus ristrutturazione	8
Interventi ammessi sulle singole unità	8
Parti comuni condominiali: regole, ripartizioni e certificazione	9
Manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e ristrutturazione: lettura tecnica e conseguenze fiscali	9
Demolizione e ricostruzione, ampliamenti e volumi: ristrutturazione o nuova costruzione	9
Casi particolari: unità collabenti e immobili in corso di definizione	10
Spese detraibili: cosa puoi portare in detrazione oltre ai lavori	10
Spese tecniche e professionali: progettazione, direzione lavori, perizie	10
Iva, bollo, diritti, oneri: quando entrano in detrazione	10
Spese escluse: cosa non rientra e perché	11
Come richiedere il bonus ristrutturazione	11
Quali documenti servono: checklist minima e documenti "salva controllo"	11
Titolo edilizio e coerenza urbanistica: cosa controllare prima di pagare	12

Fine lavori e tempistiche: quando la spesa "vale" ai fini della detrazione	13
Pagamenti: bonifico parlante e casi di errore	13
Bonifico parlante: come deve essere compilato	13
Errori frequenti e rimedi possibili	14
Come compilare il bonifico: dati obbligatori e accortezze operative	14
Pagamenti online e data di pagamento: principio di cassa	15
Errori frequenti e rimedi pratici: cosa fare se sbagli	15
Bonus ristrutturazione e altri bonus: quando puoi cumulare	15
Bonus ristrutturazione vs ecobonus: come scegliere quando un intervento "vale per entrambi"	15
Infissi, caldaia, condizionatori senza ristrutturazione: cosa è davvero agevolabile	16
Immobili vincolati: cumulabilità e attenzione ai limiti	16
Bonus ristrutturazione in caso di vendita, successione e trasferimento	16
Vendita dell'immobile: a chi restano le rate residue e come gestire l'accordo	17
Successione e decesso: regole operative	17
Acquisto di immobile in fabbricato ristrutturato: detrazione forfettaria e condizioni	17
Errori tipici che mettono a rischio la detrazione	18
Intervento edilizio errato o non coerente con il titolo abilitativo	18
Pagamenti non tracciati o con causali errate	18
Documenti mancanti o non conservati	18
Confusione tra bonus diversi e spese duplicate	18
FAQ sul bonus ristrutturazione	19
Domande su cosa rientra e quali lavori sono ammessi	19
Domande su come funziona e come richiederlo	19
Domande su prima casa, seconda casa 2026	19
Domande su bonifico, fatture e documenti	20
Domande su cumulabilità con bonus mobili ed elettrodomestici	20

Cos'è il bonus ristrutturazione e perché conviene ancora

Il **bonus ristrutturazione** è una detrazione fiscale Irpef riconosciuta per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio eseguiti su immobili residenziali esistenti. Non si tratta di un incentivo "temporaneo" o emergenziale, ma di una misura strutturale dell'ordinamento tributario italiano, disciplinata dall'articolo **16-bis del Tuir** e costantemente aggiornata dal legislatore per adattarla al contesto economico e alle politiche sulla casa.

In termini concreti, il bonus consente di **recuperare una quota delle spese sostenute** per determinati lavori edilizi attraverso una detrazione dall'imposta sul reddito delle persone fisiche, ripartita in **10 rate annuali di pari importo**. La percentuale di detrazione e il limite massimo di spesa variano nel tempo e dipendono, oggi più che in passato, da elementi come l'anno di sostenimento della spesa, la tipologia di immobile e il titolo di possesso.

Nonostante la progressiva rimodulazione, il bonus ristrutturazione continua a convenire per diversi motivi. È applicabile a una platea molto ampia di interventi, non richiede salti di classe energetica o requisiti prestazionali complessi e mantiene una struttura procedurale relativamente semplice, soprattutto se confrontata con altri bonus edilizi (es. ecobonus).

Inoltre, rappresenta spesso la base giuridica per l'accesso ad agevolazioni collegate, come il bonus mobili.

Dal punto di vista tecnico, il vero valore del bonus ristrutturazione sta nella sua **flessibilità**. È uno strumento che si adatta sia ai piccoli interventi su singole unità immobiliari sia ai lavori più articolati sulle parti comuni condominiali, purché vi sia coerenza tra intervento edilizio, titolo abilitativo e spesa sostenuta.

Capire bene cos'è il bonus ristrutturazione, come funziona e in quali casi conviene davvero è quindi fondamentale, non solo per il contribuente, ma anche per il tecnico che lo assiste nella progettazione, nella gestione dei lavori e nella corretta impostazione fiscale dell'intervento.

Bonus ristrutturazione 2026: percentuali, limiti e novità

Il biennio 2025-2026 segna un passaggio rilevante per il bonus ristrutturazione. La misura resta strutturale, ma viene rimodulata con aliquote differenziate e condizioni più selettive rispetto agli anni precedenti, secondo un doppio binario.

Comprendere **come si calcola la detrazione** e quali **fattori incidono** sul beneficio finale è fondamentale per valutare correttamente la convenienza dell'intervento prima di sostenere le spese.

Aliquote e tetto di spesa: come si calcola la detrazione

La detrazione si determina applicando una percentuale alla spesa agevolabile, entro un limite massimo riferito a ciascuna unità immobiliare.

La struttura del meccanismo non cambia, mentre cambiano le aliquote in funzione dell'anno e delle condizioni dell'immobile.

Per le **spese sostenute nel 2026**:

- **detrazione 50%** per interventi sull'unità immobiliare adibita ad abitazione principale, se la spesa è sostenuta dal proprietario o da titolare di un diritto reale di godimento;
- **aliquota 36%** negli altri casi;
- **tetto di spesa agevolabile**: 96.000 € per unità immobiliare.

Per le **spese sostenute nel 2027**:

- **detrazione 36%** per abitazione principale e titolare di diritto reale;
- **detrazione 30%** negli altri casi;
- **tetto di spesa agevolabile:** 96.000 € per unità immobiliare.

Per le **spese sostenute dal 2028 al 2033:**

- **detrazione 30%;**
- **tetto di spesa agevolabile:** 48.000 € per unità immobiliare.

La detrazione spettante si ottiene moltiplicando la spesa agevolabile per l'aliquota applicabile e suddividendo l'importo in dieci quote annuali di pari importo.

Per le **spese sostenute dal 2034:**

- **detrazione 36%;**
- **tetto di spesa agevolabile:** 48.000 € per unità immobiliare.

Da notare che nel 2024 la detrazione tornerà a 36%.

BONUS RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA 2026

(art. 16-bis TUIR – art. 14 DL 63/2013)

ANNO	TIPO IMMOBILE	DETRAZIONE	TETTO DI SPESA
2026	qualsiasi immobile	36%	96.000,00 €
	abit. principale + diritto proprietà/godimento	50%	96.000,00 €
2027	altro immobile	30%	96.000,00 €
	abit. principale + diritto proprietà/godimento	36%	96.000,00 €
dal 2028	per ogni immobile	30%	48.000,00 €

Bonus casa per il 2026

I vari bonus per i lavori in casa e i tetti di spesa sono sintetizzati nell'infografica seguente.



Il meccanismo del doppio binario: quando spetta il 50% (o 36%) e quando si scende al 36% (o 30%)

Come visto nel paragrafo precedente, già dal 2025 è entrato in vigore il sistema a **doppio binario**: l'aliquota non dipende più solo dal tipo di lavoro, ma soggettivamente dal titolo di possesso e dalla destinazione dell'immobile. Solo i proprietari (o titolari di diritti reali) che destinano l'immobile ad abitazione principale viaggiano sul 'binario' dell'aliquota maggiore.

La distinzione tra abitazione principale e altri immobili incide sia sulla percentuale sia su chi può accedere all'aliquota più elevata.

Ricapitolando: detrazione 50% solo se:

- il contribuente è titolare di un diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento sull'immobile;
- l'immobile risulta adibito ad abitazione principale al termine dei lavori.

Casi particolari della maggiore detrazione

Entrando nello specifico:

Per usufruire delle percentuali più elevate di detrazione (50% per le spese del 2025 e 36% per quelle del 2026 e 2027) sono richiesti i seguenti due requisiti:

- 1) è necessario che il contribuente sia titolare, **al momento di inizio dei lavori** (o di sostenimento della spesa, se antecedente) di un diritto di proprietà (o nuda proprietà o proprietà superficiaria) o di un diritto reale di godimento sull'unità immobiliare (usufrutto, uso, abitazione);
- 2) l'unità immobiliare deve essere adibita ad **abitazione principale**. Per "abitazione principale" deve intendersi *quella nella quale la persona fisica, che la possiede a titolo di proprietà o altro diritto reale, o i suoi familiari dimorano abitualmente*.

Per l'applicazione della detrazione con l'aliquota più elevata, si considera abitazione principale anche l'unità immobiliare adibita a dimora abituale di un familiare del contribuente (coniuge, parenti entro il terzo grado e affini entro il secondo grado).

Nei casi in cui sia teoricamente possibile effettuare la scelta in relazione a due immobili, uno adibito a propria dimora abituale e un altro adibito a dimora abituale di un proprio familiare, occorre far riferimento esclusivamente all'immobile adibito a dimora abituale del titolare dell'immobile, a nulla rilevando che il secondo immobile sia adibito a dimora abituale di un familiare.

Inoltre, come precisato dall'Agenzia delle entrate con la circolare n. 8 del 19 giugno 2025:

- quando l'unità immobiliare non è adibita ad abitazione principale all'inizio dei lavori, la maggiore detrazione spetta **a condizione che lo stesso immobile sia adibito ad abitazione principale al termine dei lavori**;
- la maggiore detrazione spetta nel caso in cui gli interventi siano effettuati su pertinenze o su aree pertinenziali, già dotate del **vincolo di pertinenzialità** con l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale, anche se realizzati soltanto sulle **pertinenze in questione**;
- se gli interventi agevolati riguardano **parti comuni** degli edifici, la maggiorazione va applicata alla quota di spese imputata al singolo condomino, se quest'ultimo è proprietario o titolare di diritto reale di godimento dell'unità immobiliare destinata ad abitazione principale. Come per le singole unità immobiliari, tali circostanze vanno verificate all'inizio dei lavori, per quanto riguarda la titolarità dell'immobile, e al termine dei lavori per la destinazione dell'immobile ad abitazione principale;
- per usufruire dell'aliquota maggiorata per la detrazione per **l'acquisto o la costruzione di box** o posti auto pertinenziali, l'acquirente deve adibire ad abitazione principale l'immobile di cui il box

- o il posto auto costituisce pertinenza **entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi** relativa all'anno in cui richiede per la prima volta la detrazione
- per usufruire dell'aliquota maggiorata prevista dal cosiddetto **sismabonus acquisti** (comma 1-septies.1 dell'articolo 16 del decreto legge n. 63/2013), l'unità immobiliare acquistata deve essere adibita ad **abitazione principale** del contribuente entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi relativa all'anno in cui fruisce per la prima volta della detrazione;
 - anche per gli interventi di ristrutturazione o restauro e risanamento conservativo di **interi fabbricati** (previsti dal comma 3 dell'articolo 16-bis del Tuir), per usufruire dell'aliquota maggiorata, l'unità immobiliare acquistata deve essere adibita ad abitazione principale del contribuente entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi relativa all'anno in cui fruisce per la prima volta della detrazione.

Infine, in presenza di tutti i requisiti richiesti per poter richiedere la maggiorazione dell'aliquota di detrazione, l'Agenzia delle entrate ha precisato che, se nel corso dei **successivi periodi d'imposta** di fruizione della detrazione l'immobile non è più destinato ad abitazione principale, il contribuente può continuare a beneficiare dell'aliquota maggiorata.

ATTENZIONE! Familiari conviventi e detentori dell'immobile, come locatari o comodatari, non accedono all'aliquota maggiorata anche quando l'immobile è abitazione principale. In questi casi si applicano le aliquote ridotte previste per l'anno di riferimento.

Diritti di godimento

I diritti reali di godimento su un immobile sono quei diritti che attribuiscono a un soggetto un potere diretto e immediato sulla cosa altrui, consentendogli di utilizzarla o trarne utilità, pur non essendone proprietario. È utile ricordare che si tratta di diritti tipici, assoluti, opponibili a tutti e trascrivibili nei registri immobiliari. Secondo il codice civile, i principali diritti reali di godimento sono i seguenti.

Usufrutto

Attribuisce il diritto di godere del bene e di trarne ogni utilità, con l'obbligo di rispettarne la destinazione economica. L'usufruttuario può usare l'immobile, concederlo in locazione e percepirne i frutti, ma non può modificarne la destinazione.

Uso

Consente di servirsi del bene e di trarne i frutti solo per i bisogni propri e della propria famiglia. È un diritto più limitato rispetto all'usufrutto.

Abitazione

Riconosce il diritto di abitare un immobile limitatamente ai bisogni propri e della propria famiglia. Non consente di concedere l'immobile in locazione né di cederlo a terzi.

Superficie

Consente di edificare e mantenere una costruzione su suolo altrui, oppure di acquistare la proprietà della costruzione separatamente dalla proprietà del suolo.

Enfiteusi

Attribuisce il diritto di godere di un fondo con l'obbligo di migliorarlo e di pagare un canone periodico al proprietario, detto concedente.

Servitù prediali

Consistono in un peso imposto sopra un fondo per l'utilità di un altro fondo appartenente a diverso proprietario. Esempi tipici sono la servitù di passaggio, di acquedotto, di veduta.

Ripartizione in 10 rate: cosa significa in pratica

La detrazione è ripartita in 10 rate annuali di pari importo. Questo incide sulla fruibilità reale del beneficio.

In concreto:

- la quota annuale non può essere anticipata né concentrata in meno di 10 anni;
- la detrazione è utilizzabile solo nei limiti dell'Irpef dovuta in ciascun anno;
- l'eventuale incapienza fiscale comporta la perdita della quota non utilizzata.

Il bonus è quindi più conveniente quando si prevede una capienza Irpef adeguata per l'intero periodo di fruizione.

Esempio pratico

Spesa sostenuta per un intervento di manutenzione straordinaria: 50.000 €. L'intera spesa è agevolabile. Se sussistono le condizioni per aliquota al 50%, la detrazione Irpef complessiva sarà pari 25.000 € da ripartire in 10 anni. La rata annuale sarà pari a 2.500 €.

Redditi oltre 75.000 €: il nuovo limite alle detrazioni e come incide sul bonus ristrutturazione

A partire dal 1° gennaio 2025, per i contribuenti con **reddito complessivo superiore a 75.000 €**, il bonus ristrutturazione continua ad applicarsi, ma si inserisce in un nuovo sistema di limiti alla fruizione delle detrazioni introdotto dall'**art. 16-ter del Tuir**.

Il meccanismo non riduce automaticamente il bonus, ma introduce un tetto massimo complessivo alle spese detraibili, calcolato secondo un criterio che tiene conto di due elementi:

- il reddito complessivo del contribuente;
- il numero di figli fiscalmente a carico.

Il limite non riguarda la singola agevolazione, ma **l'insieme delle spese detraibili al 19%, al 36% o al 50%**, con alcune esclusioni espresse (spese sanitarie, le somme investite nelle start-up innovative, le somme investite nelle piccole e medie imprese innovative).

In sintesi, il sistema funziona così:

- si individua un importo base, pari a 14.000 € se il reddito è compreso tra 75.000 e 100.000 €, oppure pari a 8.000 € se il reddito supera 100.000 €;
- l'importo base viene moltiplicato per un coefficiente che cresce in base al numero di figli fiscalmente a carico;
- il risultato rappresenta il tetto massimo delle spese su cui applicare le detrazioni nell'anno.

Il coefficiente è pari a:

- **0,50** in assenza di figli fiscalmente a carico;
- **0,70** con un figlio fiscalmente a carico;
- **0,85** con due figli fiscalmente a carico;
- **1** in presenza di tre o più figli fiscalmente a carico o di almeno un figlio con disabilità.

È fondamentale chiarire un aspetto spesso frainteso: nel caso di detrazioni ripartite in più anni, come il bonus ristrutturazione, ai fini del nuovo limite conta solo la rata annuale, non l'intera spesa sostenuta.

In conclusione, per i contribuenti con redditi superiori a 75.000 €, il bonus ristrutturazione non viene meno, ma deve essere pianificato con attenzione, valutando in anticipo:

- l'importo della rata annuale di detrazione;
- la presenza di altre spese detraibili nello stesso anno;
- il tetto massimo complessivo applicabile in base al reddito e alla composizione del nucleo familiare.

Chi ha diritto al bonus ristrutturazione

Il bonus ristrutturazione spetta a una **platea ampia** di soggetti, ma con regole diverse a seconda del titolo con cui l'immobile è posseduto o detenuto.

Nel 2026, come già visto, questa distinzione è ancora più rilevante, perché incide direttamente sull'aliquota applicabile e sulla possibilità di accedere alla detrazione maggiore.

Proprietari e titolari di diritti reali: quando spetta l'aliquota maggiore

I proprietari e i titolari di diritti reali di godimento sono i soggetti che, in presenza di determinate condizioni, possono beneficiare dell'aliquota più elevata prevista dal bonus ristrutturazione.

In particolare, l'aliquota maggiore spetta quando:

- il contribuente è titolare di un diritto di proprietà, nuda proprietà o di un diritto reale di godimento come usufrutto, uso o abitazione;
- l'unità immobiliare oggetto di intervento è adibita ad abitazione principale;
- la spesa è sostenuta direttamente dal soggetto titolare del diritto reale.

Queste condizioni devono essere verificate con attenzione già all'inizio dei lavori, perché incidono in modo diretto sulla percentuale di detrazione applicabile per tutto il periodo di fruizione.

Detentori, locatari e comodatari: cosa cambia

Anche i detentori dell'immobile possono accedere al bonus ristrutturazione, ma con limiti precisi. Rientrano in questa categoria i locatari e i comodatari, a condizione che sostengano effettivamente le spese e che abbiano il consenso del proprietario all'esecuzione dei lavori.

In questi casi:

- la detrazione spetta solo con le aliquote ridotte previste per l'anno di riferimento e nel 2026 pari a 36%;
- non è mai possibile accedere all'aliquota maggiorata per l'abitazione principale;
- il titolo di detenzione deve risultare da un atto regolarmente registrato.

È quindi fondamentale distinguere tra diritto reale e semplice detenzione, perché la differenza non è solo formale ma incide in modo concreto sul beneficio fiscale finale (50% in luogo di 36%).

Familiari conviventi e casi tipici di "spesa sostenuta da altri"

Il bonus ristrutturazione spetta anche ai familiari conviventi del possessore o detentore dell'immobile, purché sostengano direttamente la spesa e risultino intestatari di fatture e bonifici.

Rientrano tra i familiari conviventi:

- il coniuge;
- i parenti entro il terzo grado;
- gli affini entro il secondo grado.

La convivenza deve sussistere alla data di inizio dei lavori e al momento del pagamento delle spese. In questi casi, pur essendo ammessa la detrazione, non è possibile applicare l'aliquota maggiorata riservata ai titolari di diritti reali sull'abitazione principale.

Esempi pratici per evitare errori di intestazione di fatture e bonifici

Molti errori che portano alla perdita della detrazione derivano da una gestione non corretta dell'intestazione dei documenti.

Alcuni casi ricorrenti aiutano a chiarire come comportarsi.

In pratica:

- se la spesa è sostenuta da più soggetti, la fattura può essere intestata anche a uno solo, ma deve riportare l'annotazione delle percentuali di spesa sostenute dagli altri;
- il bonifico deve sempre riportare il codice fiscale di chi intende fruire della detrazione, oltre alla Partita Iva di chi ha eseguito i lavori;
- se chi paga non coincide con il proprietario, è necessario che il soggetto che detrae risulti chiaramente individuabile nei documenti;
- in ambito condominiale, la certificazione dell'amministratore è essenziale per collegare correttamente spesa e beneficiario;
- nella fattura dei lavori far inserire sempre dati catastali dell'immobile e l'eventuale richiamo al titolo abilitativo;
- scegliere sempre bonifico per detrazioni fiscali – art. 16-bis Tuir (questo comporta l'applicazione di una ritenuta da parte della banca).

Una corretta impostazione documentale fin dall'inizio è uno degli aspetti più importanti per evitare contestazioni e garantire la piena fruizione del bonus ristrutturazione.

Quali lavori rientrano nel bonus ristrutturazione

Il bonus ristrutturazione si applica solo a determinati interventi edilizi, individuati in modo puntuale dalla normativa edilizia e fiscale.

La corretta qualificazione dell'intervento è un passaggio decisivo, perché da essa dipende il diritto alla detrazione e la sua tenuta in caso di controlli.

Interventi ammessi sulle singole unità

Sulle singole unità immobiliari residenziali la detrazione spetta solo per interventi che vanno oltre la manutenzione ordinaria. La norma esclude infatti le opere di semplice riparazione o finitura, salvo che siano inserite in un intervento più ampio di categoria superiore.

In particolare, sulle singole unità sono ammessi:

- interventi di manutenzione straordinaria;
- interventi di restauro e risanamento conservativo;
- interventi di ristrutturazione edilizia (inclusa demolizione e ricostruzione).

Restano invece esclusi, se realizzati isolatamente, gli interventi di manutenzione ordinaria come tinteggiature, sostituzione di pavimenti o rifacimento di intonaci interni, perché non considerati idonei a generare il diritto alla detrazione.

Stop alle caldaie a combustibili fossili

Attenzione! A partire dal 1° gennaio 2025, la normativa ha introdotto una stretta significativa sugli impianti termici. Non sono più agevolabili con il bonus ristrutturazione le spese per la sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con caldaie alimentate esclusivamente a combustibili fossili (es. le classiche caldaie a gas), anche se a condensazione. Restano invece ammessi i sistemi ibridi (pompa di calore + caldaia) e quelli alimentati a biomasse."

Parti comuni condominiali: regole, ripartizioni e certificazione

Per gli interventi eseguiti sulle parti comuni degli edifici residenziali il perimetro delle opere agevolabili è più ampio. In questo caso rientrano anche gli interventi di manutenzione ordinaria, oltre a quelli di categoria superiore.

Sulle parti comuni sono quindi ammessi:

- interventi di manutenzione ordinaria;
- interventi di manutenzione straordinaria;
- interventi di restauro e risanamento conservativo;
- interventi di ristrutturazione edilizia.

La detrazione spetta ai singoli condòmini in base alla quota millesimale, a condizione che la spesa sia stata effettivamente versata al condominio entro i termini di presentazione della dichiarazione dei redditi. La certificazione rilasciata dall'amministratore è il documento chiave per collegare correttamente spesa e beneficiario.

Manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e ristrutturazione: lettura tecnica e conseguenze fiscali

Le categorie di intervento non sono solo definizioni edilizie, ma producono effetti fiscali diretti. La distinzione deriva dall'articolo 3 del dpr 380/2001 e deve essere sempre coerente con il titolo abilitativo utilizzato.

In sintesi:

- la manutenzione ordinaria riguarda opere di riparazione e finitura e non dà diritto alla detrazione sulle singole unità, ma solo per interventi sulle parti comuni;
- la manutenzione straordinaria comprende opere che rinnovano o sostituiscono anche parti impiantistiche o edilizie, senza modificare volumetria e destinazione d'uso;
- il restauro e risanamento conservativo è finalizzato alla conservazione dell'immobile e alla sua funzionalità;
- la ristrutturazione edilizia comporta una trasformazione più profonda dell'edificio, anche con intervento sulla struttura.

Dal punto di vista fiscale, vale il principio dell'**assorbimento**: se un intervento principale rientra in una categoria superiore, anche le opere accessorie di categoria inferiore possono essere ricomprese nella detrazione.

In funzione dell'intervento va determinato il titolo edilizio necessario, che può essere:

edilizia libera (nessun titolo)

- CILA (art. 6 dpr 380/2001);
- SCIA (art. 22 dpr 380/2001);
- SCIA alternativa (art. 23 co.1 dpr 380/2001);
- Permesso di costruire (artt. 10-20 dpr 380/2001).

Demolizione e ricostruzione, ampliamenti e volumi: ristrutturazione o nuova costruzione

Il confine tra ristrutturazione edilizia e nuova costruzione è uno degli aspetti più delicati nell'applicazione del bonus. La detrazione spetta solo per interventi qualificabili come recupero del patrimonio edilizio esistente.

In linea generale:

- la demolizione e ricostruzione è ammessa se rientra nella definizione di ristrutturazione edilizia;
- gli ampliamenti volumetrici configurano nuova costruzione e sono esclusi dalla detrazione;
- in caso di interventi misti, la detrazione spetta solo per la parte riferibile all'edificio preesistente.

Una valutazione errata in questa fase può comportare la totale perdita del beneficio, anche a distanza di anni, ed è uno dei motivi più frequenti di contestazione da parte dell'amministrazione finanziaria.

Casi particolari: unità collabenti e immobili in corso di definizione

Anche gli immobili accatastati come unità collabenti o in corso di definizione possono accedere al bonus ristrutturazione, ma solo a precise condizioni.

In particolare:

- l'intervento deve configurarsi come recupero del patrimonio edilizio esistente;
- non deve trattarsi di nuova costruzione;
- al termine dei lavori l'immobile deve risultare accatastato come residenziale.

In questi casi il titolo edilizio assume un ruolo centrale, perché deve descrivere in modo chiaro la natura dell'intervento e la sua riconducibilità alle categorie agevolabili.

Spese detraibili: cosa puoi portare in detrazione oltre ai lavori

Il bonus ristrutturazione non riguarda solo il costo dei lavori edili in senso stretto. La detrazione si estende anche a una serie di **spese strettamente collegate all'intervento**, purché:

- necessarie,
- documentate;
- coerenti con le opere agevolate.

La corretta individuazione di queste voci è fondamentale per massimizzare il beneficio senza esporsi a possibili contestazioni.

Spese tecniche e professionali: progettazione, direzione lavori, perizie

Le spese sostenute per le prestazioni professionali richieste dalla natura dell'intervento rientrano pienamente tra quelle detraibili, in quanto funzionali alla realizzazione dei lavori.

In particolare, sono ammesse in detrazione:

- spese per la progettazione architettonica, strutturale e impiantistica;
- compensi per la direzione dei lavori e per il coordinamento della sicurezza;
- costi per perizie tecniche, sopralluoghi e relazioni specialistiche;
- compensi per la redazione di pratiche edilizie e asseverazioni richieste dalla normativa.

La detraibilità di queste spese non dipende dalla qualifica del professionista, ma dal fatto che la prestazione sia necessaria e direttamente collegata all'intervento edilizio agevolato.

Iva, bollo, diritti, oneri: quando entrano in detrazione

Rientrano tra le spese detraibili anche una serie di oneri fiscali e amministrativi sostenuti per la realizzazione dell'intervento.

Sono ammesse in detrazione:

- l'iva pagata sui lavori e sulle prestazioni professionali;

- l'imposta di bollo dovuta per pratiche e autorizzazioni;
- i diritti di segreteria e istruttoria versati agli enti competenti;
- gli oneri di urbanizzazione, se correlati all'intervento agevolato.

Queste spese sono detraibili anche quando il pagamento avviene con modalità diverse dal bonifico parlante, perché effettuate in favore di pubbliche amministrazioni secondo procedure obbligate.

Spese escluse: cosa non rientra e perché

Non tutte le spese sostenute in occasione di una ristrutturazione possono essere portate in detrazione. La norma esclude quelle voci che non presentano un nesso diretto e immediato con l'esecuzione dei lavori edilizi.

In particolare, **non sono detraibili**:

- le spese di **trasloco** e di **custodia** dei mobili durante i lavori;
- i costi per l'acquisto di arredi e complementi, salvo a bonus specifici (es. bonus mobili);
- il **compenso** ordinario o straordinario dell'amministratore di condominio, se non direttamente legato alla funzione di responsabile dei lavori.

La distinzione tra spese ammesse ed escluse va sempre valutata con attenzione, perché l'inserimento in detrazione di costi non consentiti può compromettere l'intero beneficio fiscale.

Come richiedere il bonus ristrutturazione

La richiesta del bonus ristrutturazione non passa attraverso una domanda preventiva, ma attraverso il rispetto di una serie di adempimenti documentali, edilizi e fiscali che portano a una detrazione in dichiarazione dei redditi. La correttezza di questi passaggi è essenziale, perché la detrazione viene appunto riconosciuta solo in sede di dichiarazione dei redditi ed è soggetta a controlli successivi.

Quali documenti servono: checklist minima e documenti "salva controllo"

Per poter fruire correttamente del bonus è necessario conservare una documentazione minima obbligatoria, affiancata da ulteriori atti utili in caso di controllo.

La documentazione essenziale comprende:

- fatture o ricevute fiscali relative ai lavori e alle spese detraibili;
- ricevute dei bonifici parlanti utilizzati per il pagamento;
- titolo edilizio o dichiarazione sostitutiva che attesti la tipologia di intervento;
- dati catastali dell'immobile oggetto dei lavori.

È inoltre consigliabile conservare:

- copia delle comunicazioni edilizie presentate al comune;
- eventuali autorizzazioni o pareri richiesti dalla normativa di settore;
- certificazioni dell'amministratore di condominio per lavori su parti comuni.

Questa documentazione consente di dimostrare la legittimità dell'intervento e la corretta applicazione della detrazione in caso di verifica da parte dell'amministrazione finanziaria.

Al riguardo si rimanda a una specifica lista di dettaglio predisposta dal consiglio nazionale dei Commercialisti: [scarica check list commercialisti](#).



Consiglio Nazionale
dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili

**Fondazione
Nazionale dei
Commercialisti**

DOCUMENTO DI RICERCA

CHECK LIST – RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

GIUSEPPE AVANZATO
NICOLÒ LA BARBERA
PASQUALE SAGGESE
ENRICO ZANETTI

DOCUMENTO DI RICERCA



Consiglio Nazionale
dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili

**Fondazione
Nazionale dei
Commercialisti**

Check list – Ristrutturazione edilizia

BENEFICIARIO

Cognome/Ragione sociale _____
Nome _____
Cod.fiscale _____

SPESE SOSTENUTE

€ _____
€ _____
Totale spesa € _____
TOTALE DETRAZIONI € _____

AMMONTARE CREDITO CEDUTO

I°/SAL UNICO € _____ IV° SAL € _____
II° SAL € _____ V° SAL € _____
III° SAL € _____

Soggetto beneficiario

• Condominio	☐	SI	☐	NO
• Persona fisica	☐	SI	☐	NO
o Proprietario	☐	SI	☐	NO
o Detentore	☐	SI	☐	NO
o Familiare convivente – convivente di fatto – componente unione civile – coniuge separato	☐	SI	☐	NO
o Promissario acquirente	☐	SI	☐	NO
• Soci di cooperative divise e indivise	☐	SI	☐	NO
• Società di persone e soggetti a queste equiparate (solo per gli immobili non rientranti fra i beni strumentali o beni merce)	☐	SI	☐	NO
• Imprenditori individuali (solo per gli immobili non rientranti fra i beni strumentali o beni merce)	☐	SI	☐	NO
• Imprese familiari (solo per gli immobili non rientranti fra i beni strumentali o beni merce)	☐	SI	☐	NO

Dati relativi all'immobile

• Visura catastale, domanda di accatastamento o, in assenza di quest'ultima, ricevute di pagamento dei tributi locali ☐ SI ☐ NO

Documentazione attestante la proprietà o disponibilità dell'immobile

• Atto di acquisto o certificato catastale	☐	SI	☐	NO
• Contratto di locazione registrato	☐	SI	☐	NO
• Contratto di comodato registrato	☐	SI	☐	NO
• Certificato dello stato di famiglia o autocertificazione (familiare convivente)	☐	SI	☐	NO

2

Titolo edilizio e coerenza urbanistica: cosa controllare prima di pagare

Il bonus ristrutturazione è strettamente legato alla qualificazione edilizia dell'intervento. Prima di sostenere qualsiasi spesa è necessario verificare la coerenza tra lavori eseguiti, titolo edilizio e normativa urbanistica vigente.

In particolare è opportuno controllare:

- che l'intervento rientri tra quelli agevolabili secondo il dpr 380/2001;
- che il titolo edilizio utilizzato sia corretto e completo;
- che non vi siano difformità urbanistiche o edilizie sull'immobile.

Il pagamento di lavori non coerenti con il titolo edilizio espone al rischio concreto di perdita della detrazione, anche se le spese sono state correttamente sostenute e pagate.

Quando non necessario il titolo edilizio (interventi in edilizia libera) è necessario predisporre un'apposita dichiarazione resa ai sensi del Dpr 445/2000.

Fine lavori e tempistiche: quando la spesa "vale" ai fini della detrazione

Ai fini del bonus ristrutturazione conta il **momento del pagamento della spesa**, secondo il **principio di cassa**. La detrazione spetta nell'anno in cui il bonifico viene effettuato, indipendentemente dalla data di inizio o di conclusione dei lavori.

Occorre tuttavia prestare attenzione a due aspetti:

- la spesa deve riferirsi a lavori effettivamente eseguiti e documentabili;
- il titolo edilizio deve essere valido al momento del pagamento.

La fine lavori non è un presupposto per la detrazione immediata, ma assume rilievo per verificare la corretta qualificazione dell'intervento e, in alcuni casi, la destinazione dell'immobile.

Pagamenti: bonifico parlante e casi di errore

Il pagamento delle spese è uno degli aspetti più delicati del bonus ristrutturazione. Un errore formale nella modalità di pagamento può compromettere il diritto alla detrazione, anche in presenza di interventi pienamente agevolabili.

Bonifico parlante: come deve essere compilato

Per fruire del bonus è necessario utilizzare il cosiddetto bonifico parlante, bancario o postale, dal quale devono risultare chiaramente:

- la causale del versamento, con riferimento agli interventi di recupero del patrimonio edilizio;
- il codice fiscale del beneficiario della detrazione;
- la partita iva o il codice fiscale del soggetto che riceve il pagamento.

Il pagamento si considera effettuato nel momento in cui viene dato l'ordine alla banca o alla posta, indipendentemente dalla data di addebito sul conto corrente.

Il Protocollo di Pagamento: Il “Bonifico Parlante”

Diagramma di un bonifico parlante con i seguenti campi e annotazioni:

- Causale:** Riferimento Art. 16-bis DPR 917/86 (evidenziato con un cerchio rosso).
- CF Beneficiario:** Chi detrae la spesa (evidenziato con un cerchio rosso).
- P.IVA / CF Destinatario:** Ditta o professionista (evidenziato con un cerchio rosso).
- Altri campi: Beneficiario, IBAN, Importo, CF Beneficiario, Data Esecuzione.

Principio di Cassa

Rileva la data dell'ordine di pagamento, non l'addebito. Fondamentale per pagamenti a fine anno.

❗ Se il bonifico è errato, va ripetuto. Strumenti non tracciabili = Perdita Bonus.

Errori frequenti e rimedi possibili

Gli errori più comuni riguardano la compilazione incompleta del bonifico o l'utilizzo di strumenti di pagamento non idonei.

In pratica:

- se il bonifico è errato ma può essere ripetuto, è necessario rifare il pagamento correttamente;
- se non è possibile ripetere il bonifico, può essere richiesto al fornitore di attestare l'avvenuta corretta contabilizzazione del corrispettivo;
- pagamenti in contanti o con strumenti non tracciabili non danno mai diritto alla detrazione.

Una gestione attenta dei pagamenti, coordinata con il tecnico e con l'impresa, è uno degli elementi più efficaci per evitare la perdita del bonus ristrutturazione.

Come compilare il bonifico: dati obbligatori e accortezze operative

Il corretto utilizzo del bonifico parlante è una condizione essenziale per accedere al bonus ristrutturazione. La compilazione deve essere completa e coerente, perché consente alle banche e a Poste italiane di applicare la ritenuta prevista e all'amministrazione finanziaria di ricondurre il pagamento all'agevolazione.

Il bonifico deve contenere obbligatoriamente:

- la causale del versamento, con riferimento agli interventi di recupero del patrimonio edilizio;
- il codice fiscale del soggetto che intende fruire della detrazione;
- la partita iva o il codice fiscale dell'impresa o del professionista che riceve il pagamento.

È possibile indicare nel bonifico più codici fiscali se la spesa è sostenuta da più soggetti. In questo caso tutti i soggetti indicati potranno detrarre la quota di spesa effettivamente sostenuta, purché coerente con le fatture.

Pagamenti online e data di pagamento: principio di cassa

Ai fini della detrazione rileva esclusivamente la data in cui viene effettuato il pagamento, secondo il principio di cassa. Questo principio vale anche per i bonifici eseguiti tramite servizi di home banking o piattaforme di pagamento online.

In pratica:

- la spesa si considera sostenuta nel momento in cui viene impartito l'ordine di pagamento;
- non rileva la data di addebito sul conto corrente;
- l'anno fiscale di riferimento è quello dell'ordine di bonifico.

Questo aspetto è particolarmente rilevante a cavallo di fine anno o in presenza di cambi di aliquota, perché consente di collocare correttamente la spesa nel periodo più favorevole.

Errori frequenti e rimedi pratici: cosa fare se sbagli

Gli errori nella fase di pagamento sono tra le principali cause di perdita del bonus ristrutturazione. Tuttavia, non tutti gli errori sono irreversibili.

I casi più ricorrenti sono:

- bonifico privo di uno o più dati obbligatori;
- utilizzo di un bonifico ordinario invece di quello parlante;
- indicazione errata del beneficiario della detrazione.

In presenza di errore:

- se possibile, è sempre preferibile ripetere il pagamento con un bonifico correttamente compilato;
- se il pagamento non è ripetibile, il fornitore può rilasciare una dichiarazione sostitutiva che attesti la corretta contabilizzazione del corrispettivo;
- pagamenti in contanti o con strumenti non tracciabili non sono mai sanabili.

Una verifica preventiva dei dati prima di effettuare il bonifico è la misura più efficace per evitare contestazioni e garantire la piena fruizione della detrazione.

Bonus ristrutturazione e altri bonus: quando puoi cumulare

Il bonus ristrutturazione non opera in modo isolato, ma si inserisce in un sistema articolato di agevolazioni fiscali.

Comprendere quando le detrazioni sono cumulabili e quando invece occorre effettuare una scelta è fondamentale per evitare errori e sovrapposizioni non consentite.

Bonus ristrutturazione vs ecobonus: come scegliere quando un intervento "vale per entrambi"

Alcuni interventi possono rientrare sia nel bonus ristrutturazione sia nell'ecobonus. In questi casi non è possibile cumulare le due agevolazioni sulla stessa spesa.

Il contribuente deve quindi **scegliere** quale detrazione applicare, valutando:

- l'aliquota di detrazione prevista per ciascun bonus;
- i requisiti tecnici e documentali richiesti;
- la durata e le modalità di fruizione della detrazione.

La scelta va fatta prima del pagamento delle spese, perché comporta adempimenti diversi e non è modificabile a posteriori per la stessa spesa.

Attenzione all'ambito soggettivo e oggettivo: l'**ecobonus** può essere effettuato anche da società ed enti e l'ambito oggettivo riguarda gli interventi di riqualificazione energetica su edifici esistenti anche ad uso produttivo e commerciale (ha un raggio d'azione più ampio).

Il **bonus mobili** ed elettrodomestici è strettamente collegato al bonus ristrutturazione. Non è autonomo e si attiva solo in presenza di un intervento edilizio agevolato.

Per accedere al bonus mobili è necessario che:

- sia stato avviato un intervento di ristrutturazione edilizia agevolabile;
- la data di inizio lavori sia antecedente all'acquisto dei beni;
- i pagamenti siano effettuati con strumenti tracciabili.

Il limite di spesa e l'aliquota sono definiti annualmente, ma il presupposto resta sempre l'esistenza di un intervento che rientri nel bonus ristrutturazione.

Infissi, caldaia, condizionatori senza ristrutturazione: cosa è davvero agevolabile

Molti dubbi riguardano singoli interventi come la **sostituzione degli infissi**, della **caldaia** o l'**installazione di condizionatori**, anche in assenza di una ristrutturazione complessiva.

In questi casi:

- il bonus ristrutturazione non si applica se l'intervento è riconducibile alla sola **manutenzione ordinaria** su singole unità;
- può invece essere applicabile l'ecobonus, se sono rispettati i requisiti energetici previsti;
- la scelta del bonus dipende dalla natura tecnica dell'intervento e dal contesto edilizio in cui si inserisce.

È quindi necessario analizzare attentamente caso per caso e non affidarsi a semplificazioni sommarie.

Immobili vincolati: cumulabilità e attenzione ai limiti

Per gli immobili sottoposti a vincolo ai sensi del codice dei beni culturali e del paesaggio è prevista una disciplina specifica in tema di detrazioni.

In questi casi:

- il bonus ristrutturazione è cumulabile con la detrazione del 19% prevista per i beni vincolati, seppur ridotta;
- le due agevolazioni si applicano su basi di calcolo diverse;
- è necessario prestare particolare attenzione ai limiti di spesa e alle modalità di calcolo.

La gestione delle detrazioni sugli immobili vincolati richiede un'analisi tecnica e fiscale puntuale, perché errori di impostazione possono compromettere l'intero beneficio.

Bonus ristrutturazione in caso di vendita, successione e trasferimento

Il bonus ristrutturazione non è legato in modo indissolubile al soggetto che ha sostenuto la spesa, ma segue regole precise in caso di trasferimento dell'immobile. Vendita, successione o acquisto di immobili ristrutturati comportano effetti diversi sulla fruizione delle rate residue di detrazione.

Vendita dell'immobile: a chi restano le rate residue e come gestire l'accordo

In caso di vendita dell'immobile sul quale sono stati effettuati interventi agevolati, la regola generale prevede il trasferimento delle rate residue di detrazione all'acquirente.

Tuttavia:

- le parti possono accordarsi affinché le rate residue restino in capo al venditore;
- l'accordo deve risultare espressamente dall'atto di compravendita;
- in assenza di accordo, la detrazione si trasferisce automaticamente all'acquirente.

La gestione di questo aspetto deve essere valutata attentamente in sede di stipula, perché incide sul valore economico complessivo dell'operazione.

Successione e decesso: regole operative

In caso di decesso del soggetto che ha sostenuto le spese, la detrazione non si perde automaticamente, ma può trasferirsi agli eredi.

La detrazione spetta agli eredi che:

- conservano la detenzione materiale e diretta dell'immobile;
- utilizzano l'immobile, anche come abitazione principale;
- subentrano nella titolarità dell'immobile a seguito della successione.

Se l'immobile non è detenuto direttamente dall'erede, le rate residue non possono essere portate in detrazione.

Attenzione al vincolo temporale

L'Agenzia delle Entrate ha chiarito che la detenzione materiale deve essere mantenuta ininterrottamente per tutto l'anno. Se l'erede concede l'immobile in locazione o comodato anche solo per una frazione dell'anno, perde il diritto all'intera rata di detrazione per quell'annualità specifica. Il diritto riprenderà solo negli anni successivi in cui la detenzione sarà piena e continua per tutti i 12 mesi.

Acquisto di immobile in fabbricato ristrutturato: detrazione forfettaria e condizioni

È prevista una specifica detrazione per l'acquisto di unità immobiliari facenti parte di edifici interamente ristrutturati da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare o da cooperative edilizie.

In questo caso:

- la detrazione è calcolata in modo **forfettario sul 25% del prezzo di acquisto**;
- il prezzo considerato non può superare il limite massimo previsto dalla norma;
- l'immobile deve essere venduto o assegnato entro diciotto mesi dalla fine dei lavori.

Anche per questa tipologia di detrazione, il beneficio è ripartito in dieci rate annuali di pari importo e va valutato attentamente in relazione alle caratteristiche dell'intervento e dell'operazione immobiliare.

Errori tipici che mettono a rischio la detrazione

Molte contestazioni sul bonus ristrutturazione non derivano dall'assenza dei requisiti sostanziali, ma da errori formali o da una gestione non corretta dell'intervento. Individuare in anticipo le criticità più frequenti consente di evitarle e di tutelare la detrazione nel tempo.

Intervento edilizio errato o non coerente con il titolo abilitativo

Uno degli errori più gravi riguarda la mancata coerenza tra l'intervento effettivamente eseguito e il titolo edilizio utilizzato.

In particolare:

- l'intervento dichiarato non rientra tra quelli agevolabili;
- il titolo edilizio è errato o insufficiente rispetto alle opere realizzate;
- i lavori eseguiti eccedono o divergono rispetto a quanto autorizzato.

In questi casi la detrazione potrebbe essere integralmente contestata dal Fisco, anche se le spese sono state regolarmente pagate e documentate.

Pagamenti non tracciati o con causali errate

Il pagamento delle spese è un elemento essenziale per il riconoscimento del bonus ristrutturazione.

Possibili errori sono:

- utilizzo di strumenti di pagamento non tracciabili;
- bonifici privi di uno o più dati obbligatori;
- causali generiche o non riconducibili agli interventi agevolati.

Anche un errore formale nella compilazione del bonifico può compromettere il diritto alla detrazione se non correttamente sanato.

Documenti mancanti o non conservati

La detrazione è soggetta a controlli anche a distanza di anni. La mancata conservazione della documentazione può rendere impossibile dimostrare il diritto al beneficio.

Le carenze più frequenti riguardano:

- assenza di fatture o ricevute fiscali;
- mancanza delle ricevute dei bonifici;
- indisponibilità del titolo edilizio o delle comunicazioni presentate.

Senza una documentazione completa e coerente, la detrazione può essere recuperata dall'amministrazione finanziaria.

Confusione tra bonus diversi e spese duplicate

Un errore sempre più diffuso è l'utilizzo contemporaneo di più bonus sulla stessa spesa, in violazione delle regole di cumulabilità.

In particolare:

- la stessa spesa viene portata in detrazione con due agevolazioni diverse;
- si applicano bonus incompatibili sul medesimo intervento;
- non si distingue correttamente tra spese edilizie e spese per beni agevolati separatamente.

Una corretta pianificazione dell'intervento e una chiara distinzione tra le agevolazioni applicabili sono indispensabili per evitare la perdita del beneficio fiscale.

FAQ sul bonus ristrutturazione

In questa sezione trovi le risposte alle domande più frequenti sul bonus ristrutturazione. Le faq sono costruite per chiarire i dubbi operativi più comuni, con un linguaggio diretto e coerente con la normativa vigente.

Domande su cosa rientra e quali lavori sono ammessi

Quali lavori rientrano nel bonus ristrutturazione?

Rientrano nel bonus gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia sulle singole unità immobiliari. Sulle parti comuni condominiali sono ammessi anche gli interventi di manutenzione ordinaria.

La semplice tinteggiatura dà diritto alla detrazione?

No, la tinteggiatura eseguita isolatamente su una singola unità immobiliare è considerata manutenzione ordinaria e non dà diritto al bonus ristrutturazione.

In caso di tinteggiatura di parti comuni (esempio vano scala), la spesa è agevolabile in capo al condominio, da ripartire tra i condomini.

La sostituzione degli impianti è sempre detraibile?

La sostituzione degli impianti è agevolabile se l'intervento è qualificabile come manutenzione straordinaria o ristrutturazione edilizia e se è coerente con il titolo edilizio.

Domande su come funziona e come richiederlo

È necessario presentare una domanda per ottenere il bonus ristrutturazione?

No, il bonus non richiede una domanda preventiva. La detrazione si ottiene in dichiarazione dei redditi, rispettando tutti gli adempimenti edilizi e fiscali.

Serve sempre un titolo edilizio?

In linea di principio sì, è necessario che l'intervento sia correttamente inquadrato dal punto di vista urbanistico. In assenza di titolo edilizio, è richiesta una dichiarazione sostitutiva che attesti la tipologia di lavori.

Quando si inizia a detrarre la spesa?

La detrazione inizia dall'anno in cui viene effettuato il pagamento, secondo il principio di cassa.

Domande su prima casa, seconda casa 2026

Il bonus spetta anche per la seconda casa?

Sì, il bonus ristrutturazione spetta anche per la seconda casa, ma con aliquote ridotte rispetto all'abitazione principale nel 2026.

Quando spetta l'aliquota maggiore?

L'aliquota maggiore spetta solo per l'abitazione principale e solo se la spesa è sostenuta dal proprietario o da un titolare di diritto reale.

Le aliquote cambiano tra 2026 e 2027?

Sì, nel 2027 è prevista una riduzione delle aliquote rispetto al 2026, pur restando invariato il limite massimo di spesa.

Domande su bonifico, fatture e documenti

È obbligatorio il bonifico parlante?

Sì, per i lavori edilizi è obbligatorio utilizzare il bonifico parlante, bancario o postale, con tutti i dati richiesti dalla normativa.

Le fatture devono essere intestate a chi detrae?

Sì, le fatture e i bonifici devono essere intestati al soggetto che intende fruire della detrazione, salvo i casi di spesa ripartita correttamente documentata.

Per quanto tempo vanno conservati i documenti?

I documenti vanno conservati per tutta la durata della detrazione e per i termini di accertamento previsti dalla normativa fiscale.

Domande su cumulabilità con bonus mobili ed elettrodomestici

Il bonus mobili è automatico con il bonus ristrutturazione?

No, il bonus mobili si attiva solo se è stato avviato un intervento di ristrutturazione agevolato e se sono rispettate tutte le condizioni previste dalla norma.

Posso cumulare bonus ristrutturazione e bonus mobili sulla stessa spesa?

No, le due agevolazioni riguardano spese diverse. Il bonus ristrutturazione si applica ai lavori edilizi, mentre il bonus mobili riguarda l'acquisto di beni specifici.

Se non ristrutturo posso accedere al bonus mobili?

No, senza un intervento edilizio agevolato non è possibile accedere al bonus mobili ed elettrodomestici.