

Bonus ristrutturazioni: la nuova guida AE per richiedere correttamente i benefici fiscali

17 ottobre 2022 - di [Francesca Ressa](#)

Le novità: proroga della maggiore detrazione Irpef, cessione del credito o sconto in fattura, nuova agevolazione per eliminazione barriere architettoniche

Dopo la pubblicazione, la settimana scorsa, della [guida sul bonus facciate](#) è la volta del bonus ristrutturazioni: pubblicata sul sito (e disponibile in allegato) la guida **“Ristrutturazioni edilizie: le agevolazioni fiscali”**, aggiornata ad ottobre 2022.

Bonus ristrutturazioni

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio beneficiano di importanti agevolazioni fiscali, sia quando si effettuano sulle singole unità abitative sia quando riguardano lavori su parti comuni di edifici condominiali; tra queste il bonus ristrutturazioni edilizie, disciplinato dall'articolo 16-bis del Dpr n. 917/86 ([Testo unico delle imposte sui redditi](#)).

Proroga al 31 dicembre 2024

Importi e termini della detrazione sono stati più volte modificati da diversi provvedimenti, ultimo la legge di Bilancio 2022 ([legge n. 234/2021](#)) che ha prorogato al 31 dicembre 2024 la possibilità di usufruire della maggiore **detrazione Irpef al 50%** e del limite massimo di spesa di **96.000 euro** per ciascuna unità immobiliare; dal 1° gennaio 2025 la detrazione tornerà alla misura ordinaria del 36% e con il limite di 48.000 euro.

I vari benefici fiscali

La detrazione Irpef non è l'unico beneficio fiscale per quanto riguarda i lavori eseguiti sul patrimonio immobiliare. Altre significative agevolazioni, infatti, sono state introdotte negli anni, tra cui:

- **l'IVA in misura ridotta al 10%** sulle prestazioni dei servizi resi dall'impresa che esegue i lavori e, in alcuni casi, sulla cessione dei beni,
- la **detrazione degli interessi passivi** pagati sui mutui stipulati per ristrutturare l'abitazione principale,
- le detrazioni per **l'acquisto di immobili** ad uso abitativo facenti parte di edifici interamente già ristrutturati,
- le detrazioni per la **realizzazione o l'acquisto di posti auto**.

Il bonus ristrutturazioni rappresenta un'occasione unica per il mondo dell'edilizia e per i professionisti per almeno altri due anni, ossia fino al 31 dicembre 2024. Per cogliere tutte le opportunità e gestire correttamente le pratiche inerenti all'agevolazione, occorre un programma che ti guidi nella scelta del titolo abilitativo più appropriato per la realizzazione di un manufatto edilizio e ti guidi passo passo nella compilazione dei molteplici moduli e nella presentazione degli stessi, nonché nella successiva archiviazione. E' per questo che ti suggerisco [un software per i titoli abilitativi in edilizia](#) che può rendere il tuo lavoro più veloce, facile da tenere in ordine e consultare agevolmente.

Guida AE aggiornata ad ottobre 2022

Alla luce degli aggiornamenti normativi previsti dalla legge di Bilancio 2022, che ha prorogato il bonus fiscale di cui all'art. 16-bis del dpr n. 917/1986 **fino al 31 dicembre 2024** con l'aliquota del 50% e importo massimo di spesa ammissibile pari a 96.000 euro, si è reso necessario l'aggiornamento della guida dell'Agenzia delle Entrate.

La guida intende fornire le indicazioni utili per richiedere correttamente tutti questi benefici fiscali, illustrando modalità e adempimenti e, soprattutto, le regole da rispettare per avere le detrazioni; è così articolata.

Agevolazioni per il recupero del patrimonio edilizio

E' possibile detrarre dall'Irpef (l'imposta sul reddito delle persone fisiche) una parte dei costi sostenuti per ristrutturare le abitazioni e le parti comuni degli edifici residenziali situati nel territorio dello Stato.

Rientrano tra i lavori agevolabili:

- i lavori di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia su singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali, e sulle loro pertinenze,
- i lavori di manutenzione ordinaria, ma solo se effettuati sulle parti comuni di edifici residenziali,
- gli interventi di ricostruzione o ripristino di immobili danneggiati da eventi calamitosi,
- gli interventi di ricostruzione o realizzazione delle autorimesse e posti auto pertinenziali,
- le misure antisismiche,
- gli interventi finalizzati a prevenire atti illeciti (con porte blindate, grate alle finestre, cancelli, videocamere),
- i lavori di cablatura degli edifici,
- i lavori contenimento dell'inquinamento acustico,
- gli interventi di bonifica dell'amianto,
- gli interventi finalizzati a ridurre gli infortuni domestici.

Nuova detrazione del 75% per eliminazione di barriere architettoniche

Inoltre, un intero capitolo della guida è dedicato alla **nuova detrazione del 75%** per realizzare interventi finalizzati al superamento e all'**eliminazione di barriere architettoniche** in edifici esistenti, valida solo per le spese sostenute nell'anno 2022.

Ricordiamo che per i contribuenti che effettuano interventi per eliminare le barriere architettoniche, la normativa tributaria prevede diverse tipologie di agevolazioni:

- la detrazione Irpef per ristrutturazione edilizia dell'immobile, disciplinata dall'articolo 16-bis del Tuir (comma 1, lettera e);
- la nuova detrazione del 75%, valida solo per l'anno 2022, introdotta dalla legge n. 234/2021 (legge di bilancio 2022);
- la detrazione del 110% (Superbonus), prevista, per le spese sostenute dal 1° gennaio 2021, per gli interventi "trainati", se eseguiti congiuntamente a determinati interventi "trainanti".

La legge di bilancio 2022 ha introdotto una nuova agevolazione, valida solo per le spese sostenute nel 2022, per la realizzazione di interventi finalizzati al superamento e all'eliminazione delle barriere architettoniche in edifici già esistenti. Si tratta di una detrazione d'imposta del 75% delle spese documentate sostenute nel periodo tra il 1° gennaio e il 31 dicembre 2022 e va ripartita tra gli aventi diritto in 5 quote annuali di pari importo.

Per maggiori approfondimenti puoi consultare i vari articoli di BibLus-net:

- [Bonus Barriere architettoniche 2022: novità e regole per il 2022;](#)
- [Bonus barriere architettoniche: ecco come funziona il nuovo incentivo;](#)
- [Bonus barriere architettoniche: tutto quello che devi sapere.](#)

Agevolazioni per l'acquisto e la costruzioni di box e posti auto

E' riconosciuta la detrazione Irpef per il recupero del patrimonio edilizio anche per l'acquisto o la realizzazione di posti auto pertinenziali, nella stessa misura e con regole simili alla precedente.

Tra le novità la guida segnala che, ai sensi della legge di bilancio 2022 si ha che: a partire dal 1° gennaio 2022, gli interventi per la realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali (articolo 16-bis, comma 1, lettera d del Tuir) rientrano tra quelli per i quali è possibile **esercitare l'opzione per lo sconto in fattura o la cessione del credito**.

Agevolazioni per l'acquisto o l'assegnazione di immobili già ristrutturati

E' prevista un'agevolazione fiscale anche nel caso in cui vengono acquistati immobili ad uso abitativo facenti parte di edifici interamente ristrutturati. Si tratta di una detrazione Irpef calcolata su un costo forfettario di ristrutturazione dell'immobile.

In particolare, la detrazione spetta quando gli interventi di ristrutturazione hanno riguardato interi fabbricati e sono stati eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie che, entro 18 mesi dalla data del termine dei lavori, vendono o assegnano l'immobile.

Novità: per le spese sostenute a partire dal 2020 i beneficiari della detrazione possono esercitare l'opzione per lo sconto in fattura o per la cessione del credito (articolo 121 del decreto legge n. 34/2020) in sostituzione dell'utilizzo diretto della detrazione.

Mutui per ristrutturare casa: la detrazione degli interessi passivi

L'agevolazione consiste in una detrazione Irpef degli interessi passivi, nella misura del 19% degli interessi pagati, indicandone l'importo nella dichiarazione annuale dei redditi; l'importo massimo sul quale calcolare la detrazione è pari a 2.582,25 euro.

La novità in merito all'opzione per lo sconto o la cessione del credito

In merito all'opzione per le due scelte alternative alla detrazione (lo sconto in fattura o la cessione del credito), la guida precisa che è **prevista la facoltà di un'ultima cessione da parte delle sole banche**, o società appartenenti a un gruppo bancario iscritto all'albo, a soggetti diversi dai consumatori o utenti (cioè diversi dalle persone fisiche che agiscono per scopi estranei all'attività imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale eventualmente svolta), che hanno stipulato un contratto di conto corrente con la stessa banca o con la banca capogruppo, anche se non è esaurito il numero delle cessioni possibili, ma senza facoltà di ulteriore cessione per il correntista.

Chiude la guida una serie di **tabelle riassuntive ed esplicative dei lavori agevolabili**, suddivise per:

- singola unità abitativa;
- parti condominiali;
- per le quali l'Agenzia delle Entrate conferma che deve essere verificata la conformità alle normative edilizie locali.

[GUIDA AE - BONUS RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE \(OTTOBRE 2022\)](#)