

Ristrutturazione edilizia e bonus mobili: occhio alle parti comuni

Se i lavori sono effettuati solo sulle parti comuni, è possibile comprare arredi per unità immobiliari che fanno parte dell'edificio oggetto di manutenzione? Ecco la risposta del Fisco

di [Redazione tecnica](#) – 10.10.2023

I lavori di ristrutturazione edilizia sono legati a una detrazione particolarmente vantaggiosa per chi desidera arredare casa: il **Bonus Mobili ed elettrodomestici**. L'agevolazione spetta anche in caso di lavori sulle parti comuni, con un'importante limitazione. Vediamo quale.

Ristrutturazione parti comuni: come utilizzare il Bonus mobili

Occasione per spiegare come funziona il Bonus Mobili in caso di ristrutturazione in condominio è il chiarimento che Fisco Oggi ha fornito a un contribuente, che ha avviato lavori di **manutenzione ordinaria** delle parti comuni dell'edificio nel quale è proprietario di 2 unità abitative su 3 in totale. I lavori hanno appunto riguardato le sole parti comuni, con il rifacimento dell'intonaco e la pittura interna del vano scale, senza che l'intervento necessitasse di un titolo abilitativo come la CILA. Da qui il dubbio: è possibile acquistare mobili destinati ad arredare una delle unità abitative che fanno parte dell'edificio oggetto dell'intervento di manutenzione?

Bonus Mobili: cos'è e come funziona

Istituito con l'art. 16, comma 2 del Decreto Legge n. 63/2013 e più volte prorogato (l'attuale scadenza è il 31 dicembre 2024), il c.d. "Bonus Mobili" consiste in una **detrazione del 50%** sulla spesa sostenuta per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici finalizzati all'arredo di un immobile oggetto di ristrutturazione e riservata ai soggetti che fruiscono dell'agevolazione prevista per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio (art. 16-bis del TUIR).

La detrazione spetta a condizione che si sia in presenza di uno dei seguenti interventi:

- **manutenzione ordinaria**, di cui alla lett. a) dell'art. 3 del TUE, effettuati sulle **parti comuni** di un edificio residenziale;
- **manutenzione straordinaria**, di cui alla lett. b) dell'art. 3 del TUE, effettuati sulle **parti comuni** di edificio residenziale e **sulle singole unità immobiliari** residenziali;
- **restauro e di risanamento conservativo**, di cui alla lett. c) dell'art. 3 del TUE, effettuati sulle parti comuni di edificio residenziale e su singole unità immobiliari residenziali;
- **ristrutturazione edilizia**, di cui alla lett. d) dell'art. 3 del TUE, effettuati sulle parti comuni di edificio residenziale e sulle singole unità immobiliari residenziali;
- **ricostruzione o ripristino** di un **immobile danneggiato** a seguito di **eventi calamitosi**, anche se non rientranti nelle categorie precedenti e sempre che sia stato dichiarato lo stato di emergenza;
- **restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia**, di cui alle lett. c) e d) dell'art. 3 del TUE, riguardanti **interi fabbricati**; con interventi eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie che provvedano entro 18 mesi dal termine dei lavori alla successiva alienazione o assegnazione dell'immobile.

Tra le altre importanti precisazioni del Fisco:

- il collegamento tra l'acquisto di mobili o di grandi elettrodomestici e l'arredo dell'immobile oggetto degli interventi edilizi deve sussistere tenendo conto dell'immobile nel suo complesso;
- il Bonus mobili spetta anche qualora i mobili e i grandi elettrodomestici siano destinati ad arredare l'immobile, ma l'intervento cui è collegato tale acquisto sia effettuato sulle pertinenze dell'immobile stesso, anche se autonomamente accatastate.

Ed ecco la risposta al quesito del contribuente: per quanto riguarda gli interventi edilizi su **parti comuni di edifici residenziali**, compresi quelli di manutenzione ordinaria, il Bonus Mobili spetta a condizione che i

mobili acquistati siano finalizzati **all'arredo delle parti comuni** (ad esempio, guardiole, appartamento del portiere, sala adibita a riunioni condominiali, lavatoi, ecc.) e non all'arredo della propria unità immobiliare.

modalità di pagamento previste per utilizzare la detrazione.

Limiti di spesa

La detrazione spetta nella misura del **50% delle spese sostenute** su un massimale di spesa diverso nel corso degli anni:

- 10.000 euro per l'anno 2022;
- 8.000 euro per l'anno 2023;
- 5.000 euro per l'anno 2024.

Attenzione all'utilizzo della detrazione "a cavallo" di due anni: se le spese sono collegate a interventi iniziati nel 2022 e anche in quell'anno sono stati fatti acquisti di arredi, ad esempio per 8mila euro, nel 2023 non si avrà più possibilità di utilizzare il bonus; se nel 2022 si utilizzano 5mila euro, nel 2023 non si potranno utilizzare i 5mila euro rimanenti ma solo i 3mila residui dal massimale del 2023. (8mila-5mila).

Inoltre la detrazione **non si trasferisce né in caso di decesso del contribuente né in caso di cessione dell'immobile** oggetto di intervento di recupero edilizio. In questo caso, il vecchio proprietario potrà continuare a fruire delle quote di detrazione non utilizzate anche se l'abitazione non è più di suo possesso.

Bonus Mobili: quali arredi si possono acquistare

L'agevolazione, spetta per l'acquisto, anche effettuato all'estero, di mobili e grandi elettrodomestici aventi determinate classi di efficienza energetica.

Possono essere acquistati con il bonus mobili: letti, armadi, cassettiere, librerie, scrivanie, tavoli, sedie, comodini, divani, poltrone, credenze, nonché i materassi e gli apparecchi di illuminazione in quanto costituiscono un necessario completamento dell'arredo dell'immobile oggetto di ristrutturazione. Non sono agevolabili invece gli acquisti di: porte, di pavimentazioni (ad esempio, il parquet), di tende e tendaggi, nonché di altri complementi di arredo.

Tra gli **elettrodomestici** per cui spetta la detrazione rientrano:

- Grandi apparecchi di refrigerazione;
- Frigoriferi;
- Congelatori;
- Altri grandi elettrodomestici utilizzati per la refrigerazione, la conservazione e il deposito degli alimenti;
- Lavatrici;
- Lavasciuga e Asciugatrici;
- Lavastoviglie;
- Apparecchi per la cottura—Piani cottura;
- Stufe elettriche;
- Piastre riscaldanti elettriche;
- Forni e Forni a microonde;
- Altri grandi elettrodomestici utilizzati per la cottura e l'ulteriore trasformazione degli alimenti;
- Apparecchi elettrici di riscaldamento;
- Radiatori elettrici;
- Altri grandi elettrodomestici utilizzati per riscaldare stanze, letti e mobili per sedersi;
- Ventilatori elettrici;
- Apparecchi per il condizionamento, come definiti dalle disposizioni di attuazione della direttiva 2002/40/CE dell'8 maggio 2002 della Commissione;
- Altre apparecchiature per la ventilazione, l'estrazione d'aria e il condizionamento.

Si possono detrarre anche le **spese sostenute per il trasporto e il montaggio** a condizione che siano state fatte con le .

Bonus mobili: modalità di pagamento e documenti da conservare

Il Bonus Mobili spetta se l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici viene effettuato tramite:

- bonifici bancari o postali;
- carte di credito o carte di debito, ma non tramite assegni bancari, contanti o altri mezzi di pagamento;
- finanziamento a rate a condizione che la società che eroga il finanziamento paghi il corrispettivo con le medesime modalità sopra indicate e il contribuente abbia copia della ricevuta del pagamento;
- scontrini che riportano il codice fiscale o comunque natura, qualità e quantità dei beni acquistati e sono riconducibili al contribuente titolare della carta di debito, carte di credito, in base alla corrispondenza con i dati del pagamento (esercente, importo, data e ora).

Acquisto di elettrodomestici: trasmissione dati a ENEA

Infine, nel caso di acquisto **di elettrodomestici** di classe non inferiore alla F, nonché A per i forni, e per le apparecchiature per le quali sia prevista l'etichetta energetica, è necessario trasmettere ad ENEA, ai sensi dell'art. 1, comma 3, della legge n. 205 del 2017 i **dati di acquisto entro 90 giorni dalla data di ultimazione dei lavori o del collaudo**, fermo restando che la mancata o tardiva trasmissione delle informazioni non comporta la perdita del diritto alla detrazione.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*