

Bonus Edilizio: Scopri Se Ti Spetta e Come Sfruttarlo al Massimo

scritto da Arch. Antonella B. Caldini | 7 Marzo 2025



Il **Bonus Edilizio** è un'agevolazione fiscale che permette ai contribuenti di detrarre dall'IRPEF una percentuale delle spese sostenute per interventi di **recupero** del patrimonio edilizio.

A partire dal 1° gennaio 2025, la legge di Bilancio 2025 ha stabilito una riduzione dell'aliquota di detrazione al 36% (50% in caso di abitazione principale) per le spese sostenute nel 2025, mantenendo il limite massimo di 96.000 euro per unità immobiliare. Per gli anni 2026 e 2027, la detrazione sarà del 30% (36% in caso di abitazione principale), sempre con lo stesso limite di spesa.

Quali lavori rientrano nel bonus?

L'agevolazione fiscale è prevista per determinati interventi sulle singole unità immobiliari, in particolare quelli indicati alle lettere **b), c) e d)** dell'articolo 3 del **D.P.R. 380/2001** (Testo Unico dell'Edilizia):

- **Manutenzione straordinaria**
- **Restauro e risanamento conservativo**
- **Ristrutturazione edilizia**

Questi interventi possono essere realizzati su immobili residenziali di qualsiasi categoria catastale, comprese le abitazioni rurali, e sulle relative pertinenze.

Per quanto riguarda, invece, i lavori sulle **parti comuni degli edifici residenziali**, ogni condomino può beneficiare della detrazione non solo per gli interventi sopra elencati, ma anche per quelli di **manutenzione ordinaria** (lettera a dello stesso articolo 3 del **D.P.R. 380/2001**).

A chi spetta?

Possono beneficiare del bonus edilizio tutti i contribuenti soggetti all'**IRPEF**, purché siano proprietari o detentori, con un titolo idoneo, dell'immobile oggetto degli interventi e ne sostengano direttamente le spese.

Hanno diritto alla detrazione fiscale:

- **Il proprietario o il nudo proprietario**
- **Chi detiene un diritto reale di godimento**, come usufrutto, uso, abitazione o superficie
- **L'inquilino o il comodatario**
- **I soci di cooperative**, sia a proprietà divisa che indivisa
- **Gli imprenditori individuali**, per gli immobili non classificati come beni strumentali o beni merce
- **I titolari di redditi in forma associata** (società semplici, SNC, SAS, imprese familiari), alle stesse condizioni degli imprenditori individuali
- **I familiari conviventi**, ovvero il coniuge (compresa la parte dell'unione civile), i parenti fino al terzo grado e gli affini fino al secondo grado
- **Il convivente di fatto**
- **Il coniuge separato**, se assegnatario dell'immobile intestato all'altro coniuge

Come procedere e a cosa prestare attenzione?

Per usufruire della detrazione, è necessario:

- pagare le spese detraibili tramite **bonifico bancario o postale "parlante"** da cui devono risultare la causale del versamento, il codice fiscale del soggetto beneficiario della detrazione e il codice fiscale o il numero di partita IVA del destinatario delle somme (ditta o professionista che ha effettuato i lavori).
- inviare (quando necessario) all'Azienda sanitaria locale competente per territorio, prima di iniziare i lavori, una comunicazione con raccomandata A.R.

Inoltre, nella dichiarazione dei redditi devono essere indicati i dati catastali identificativi dell'immobile e, se i lavori sono effettuati dal detentore, gli estremi di registrazione dell'atto di comodato o di locazione.

Vanno poi conservati ed esibiti a richiesta degli uffici i seguenti documenti:

- le abilitazioni amministrative richieste per la tipologia di lavori da realizzare (concessione, autorizzazione o comunicazione di inizio

lavori). Se non sono previste abilitazioni, basta una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, nella quale bisogna indicare la data di inizio dei lavori e va attestato che gli interventi posti in essere rientrano tra quelli agevolabili

- la domanda di accatastamento, se si tratta di immobili non ancora censiti
 - le ricevute di pagamento dell'IMU, sempreché sia dovuta
 - la delibera assembleare che approva l'esecuzione dei lavori nonché la tabella millesimale di ripartizione delle spese, qualora si tratti di interventi sulle parti condominiali
 - la dichiarazione di consenso all'esecuzione dei lavori resa dal possessore dell'immobile, in caso di interventi effettuati dal detentore dell'immobile, se diverso dai familiari conviventi
 - la comunicazione preventiva all'ASL contenente la data di inizio dei lavori, se obbligatoria secondo le disposizioni in materia di sicurezza dei cantieri
 - le fatture e le ricevute fiscali relative alle spese effettivamente sostenute
 - le ricevute dei bonifici di pagamento.
-