Bonus Ristrutturazione 2026 al 50%: guida completa e novità

Come funziona il bonus casa 2026 per la ristrutturazione e il recupero degli edifici residenziali. La guida rapida, le tabelle di sintesi, i chiarimenti del Fisco

Redazione Tecnica / 3 gennaio 2026 Tempo di lettura stimato: 10 minuti

L'articolo 16-bis del TUIR stabilisce che sia riconosciuta una **detrazione fiscale** delle spese sostenute per gli interventi di **riqualificazione**, **ristrutturazione** e **recupero** del patrimonio edilizio realizzati su parti comuni di edifici residenziali e su singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale e relative pertinenze.

In cosa consiste? Quando scade? Chi può beneficiare delle detrazioni? Quali interventi edilizi agevola?

Questo articolo ti spiega **come funziona il Bonus Ristrutturazione e come cambia nel 2026**. Trovi inoltre una raccolta di tutti i più recenti **chiarimenti forniti dall'Agenzia delle Entrate** in materia di detrazioni fiscali per gli interventi edilizi.

Per passare dalla teoria alla pratica e gestire in modo professionale e accurato la progettazione degli interventi di ristrutturazione, ti consiglio di usare software professionali per la progettazione architettonica, il computo dei lavori edili, la redazione dei piani di sicurezza, la certificazione energetica e il calcolo strutturale.

Nessun dato evento trovato o formato dati non valido.

In cosa consiste il Bonus Ristrutturazione 2026?

Il Bonus Ristrutturazione è un'agevolazione fiscale destinata a tutti coloro che intendono effettuare interventi di ristrutturazione edilizia.

Prevede una **detrazione dall'Irpef pari al 36%** (maggiorata al **50%** per le **abitazioni principali**) delle spese sostenute per ristrutturare le **abitazioni** e le **parti comuni** degli edifici residenziali, con un limite massimo di spesa di **96.000 euro** per ciascuna unità immobiliare.

L'agevolazione riguarda le spese sostenute nel corso dell'anno per interventi effettuati su singole unità immobiliari residenziali e su parti comuni di edifici residenziali situati nel territorio dello Stato. Sono esclusi gli edifici a destinazione produttiva, commerciale e direzionale.

L'importo massimo della detrazione per le spese sostenute è pertanto pari a **48.000 euro**; la detrazione deve essere ripartita in **10 quote annuali di pari importo**, nell'anno in cui è sostenuta la spesa e in quelli successivi.

Il quadro aggiornato

Ecco il quadro aggiornato alle disposizioni della Legge di Bilancio 2026 (che proroga di un anno le condizioni previste per il 2025):

	ABITAZIONI PRINCIPALI	ALTRE ABITAZIONI
fino al **31 dicembre 2026**	**50%** con limite massimo di spesa di **96.000 euro** (detrazione massima: 48.000 euro)	**36%** con limite massimo di spesa di **96.000 euro** (detrazione massima: 48.000 euro)
fino al **31 dicembre 2027**	**36%** con limite massimo di spesa di **96.000 euro** (detrazione massima: 48.000 euro)	**30%** con limite massimo di spesa di **96.000 euro** (detrazione massima: 48.000 euro)

- Bonus Ristrutturazioni Edilizie: la nuova guida delle Entrate (ottobre 2025)
- Bonus edilizi 2025: la guida ANCE
- La circolare 8/2025 con chiarimenti su abitazione principale e caldaie
- Guida fiscale 2025 al Bonus Ristrutturazione

Bonus Ristrutturazione 2026: quando al 50% e quando al 36%?

Dal 1° gennaio 2025 al 31 dicembre 2026, il Bonus Ristrutturazione prevede una detrazione del **50%** solo per gli interventi sulle abitazioni principali, mentre per le seconde e terze case spetta una detrazione dall'imposta lorda pari al **36%** delle spese sostenute, in entrambi i casi fino a un ammontare complessivo delle stesse

non superiore a **96.000 euro** per unità immobiliare. La detrazione delle spese sostenute negli anni 2026 e 2027 scende anche per le abitazioni principali al **36%** e per le altre al **30%**.

In pratica, la detrazione a regime è pari al 36% delle spese sostenute negli anni 2025 e 2026 e al 30% delle spese sostenute nell'anno 2027, ma viene prevista una maggiorazione delle aliquote per le abitazioni principali per cui la detrazione è innalzata al 50% delle spese sostenute negli anni 2025 e 2026 e al 36% delle spese sostenute nell'anno 2027.

Tale maggiorazione è prevista solo nel caso in cui le spese siano sostenute dai **titolari di diritto di proprietà o di diritto reale di godimento sull'unità immobiliare adibita ad abitazione principale**.

- **Quando scatta la maggiorazione della detrazione al 50%**

Chi può richiedere il Bonus Ristrutturazione 2026?

Il Bonus Ristrutturazione può essere richiesto da **tutti i contribuenti**, residenti o non, in Italia. Il bonus in esame può essere richiesto non solo dai **proprietari** o dai **titolari di diritti reali sugli immobili** per i quali si effettuano i lavori, ma si estendono anche a chi **detiene diritti reali o personali** sugli immobili interessati dai lavori e ne copre le spese.

Questi includono:

- **proprietari** o **nudi proprietari**;
- titolari di diritti di godimento come **usufrutto**, **uso**, **abitazione** o **superficie**;
- **detentori** (**locatari** o **comodatari**);
- **soci di cooperative** (divise e indivise);
- **imprenditori individuali** (per immobili non classificati come beni strumentali o merce);
- **soci di società** semplice, o in nome collettivo, o in accomandita semplice.

> La maggiorazione del 50% è legata a un doppio requisito: detenere un **diritto di proprietà o un diritto reale di godimento** sull'immobile ristrutturato e avere designato quell'immobile come abitazione principale, collocando lì la propria **residenza**.

La detrazione spetta anche nel caso di interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia riguardanti interi fabbricati, eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie che provvedano entro **diciotto mesi** dal termine dei lavori alla successiva alienazione o assegnazione dell'immobile.

A quali condizioni locatari e comodatari possono accedere al Bonus Ristrutturazione?

I detentori (**locatari** o **comodatari**) devono avere il **consenso all'esecuzione dei lavori da parte del proprietario** e la detenzione dell'immobile deve risultare da un atto regolarmente registrato al momento di avvio dei lavori che sussista al momento del sostenimento delle spese ammesse alla detrazione, anche se antecedente lo stesso avvio.

Hanno diritto al Bonus Ristrutturazione i familiari conviventi?

La detrazione è concessa anche a chi rientra in una delle seguenti categorie:

- **familiare convivente** del possessore o detentore dell'immobile oggetto dell'intervento (il coniuge, i parenti entro il terzo grado e gli affini entro il secondo grado);
- **coniuge separato** assegnatario dell'immobile intestato all'altro coniuge;
- **componente dell'unione civile** (la legge 76/2016, per garantire la tutela dei diritti derivanti dalle unioni civili tra persone dello stesso sesso, equipara al vincolo giuridico derivante dal matrimonio quello prodotto dalle unioni civili);
- **convivente more uxorio**, non proprietario dell'immobile oggetto degli interventi né titolare di un contratto di comodato, per le spese sostenute a partire dal 1° gennaio 2016.

Nella casistica appena descritta, a patto che siano soddisfatte tutte le altre condizioni, la detrazione è valida anche se le autorizzazioni comunali sono intestate al proprietario dell'immobile.

Se due persone sono comproprietarie di un immobile e la fattura e il bonifico sono intestati a una sola di loro, ma entrambe sostengono le spese di ristrutturazione, la detrazione spetta anche all'altro individuo, a condizione che la fattura riporti la percentuale di spesa sostenuta da quest'ultimo.

Il Bonus Ristrutturazione spetta al futuro acquirente?

Nel caso di un contratto preliminare di vendita (compromesso), l'acquirente dell'immobile ha diritto alle agevolazioni se:

- è stato immesso nel possesso dell'immobile;
- esegue i lavori a sue spese;
- il compromesso è stato registrato entro la data di presentazione della dichiarazione dei redditi in cui si richiede la detrazione.

Si possono detrarre le spese di ristrutturazione i lavori eseguiti in proprio?

Anche coloro che eseguono personalmente i lavori sull'immobile, possono richiedere la detrazione, ma solo per le spese sostenute per l'acquisto dei materiali utilizzati.

Quali immobili possono beneficiare del Bonus Ristrutturazione?

Sono agevolati gli interventi effettuati su:

- **abitazioni** di qualsiasi categoria catastale, anche rurali;
- **parti comuni** di edifici a prevalente destinazione abitativa;
- **pertinenze** (garage, cantina, soffitta, ecc.).

Un fabbricato è a prevalente destinazione abitativa se la superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza comprese nell'edificio è maggiore del 50% della superficie totale.

Sono esclusi gli edifici a destinazione produttiva, commerciale e direzionale. Sono invece **inclusi** tra gli interventi agevolati quelli realizzati sulle **pertinenze** dell'unità immobiliare principale.

Il Bonus Ristrutturazione vale anche per le parti condominiali?

Le detrazioni previste dal Bonus Ristrutturazione spettano anche per la ristrutturazione delle **parti comuni di edifici condominiali**.

Per parti comuni si intendono quelle riferibili a più unità immobiliari funzionalmente autonome, a prescindere dall'esistenza di più proprietari.

Le parti comuni interessate sono quelle indicate dall'articolo 1117, numeri 1, 2 e 3 del codice civile:

- il **suolo** su cui sorge l'edificio, le **fondazioni**, i **muri maestri**, i **tetti** e i **lastrici solari**, le **scale**, i **portoni d'ingresso**, i **vestiboli**, i **portici**, i **cortili**, tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune
- i locali per la **portineria** e per l'alloggio del portiere, per la **lavanderia**, per il **riscaldamento centrale**, per gli **stenditoi** o per altri simili servizi in comune
- le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come gli **ascensori**, i **pozzi**, le **cisterne**, le **fognature**, eccetera.

Per gli interventi effettuati sulle parti comuni degli edifici residenziali le detrazioni spettano a ogni singolo condomino in base alla **quota millesimale** di proprietà o dei diversi criteri applicabili ai sensi degli articoli 1123 e seguenti del codice civile.

Il beneficio compete con riferimento all'**anno di effettuazione del bonifico da parte dell'amministrazione del condominio**.

In tale ipotesi, la detrazione spetta al singolo condomino nel limite della quota a lui imputabile, a condizione che quest'ultima sia stata effettivamente versata al condominio entro i termini di presentazione della dichiarazione dei redditi.

L'amministratore rilascia una certificazione dalla quale risultano, tra le altre cose, l'ammontare delle spese sostenute nell'anno di riferimento e la quota parte millesimale imputabile al condomino.

Nel caso in cui la certificazione dell'amministratore del condominio indichi i dati relativi a un solo proprietario, mentre le spese per quel determinato alloggio sono state sostenute anche da altri, questi ultimi, se possiedono i requisiti per avere la detrazione, possono fruirne a condizione che attestino sul documento rilasciato dall'amministratore (comprovante il pagamento della quota relativa alla spesa) il loro effettivo sostenimento e la percentuale di ripartizione.

Questo vale anche quando la spesa è sostenuta dal familiare convivente, dal componente dell'unione civile o dal convivente *more uxorio* del proprietario dell'immobile, che possono portare in detrazione le spese sostenute per i lavori condominiali. Sul documento rilasciato dall'amministratore indicheranno gli estremi anagrafici e l'attestazione dell'effettivo sostenimento delle spese.

Unico proprietario di un intero edificio

Le indicazioni per i condomini valgono anche quando un intero edificio, composto da due o più unità immobiliari distintamente accatastate, è posseduto da un unico proprietario o da più comproprietari e ci siano in esso parti comuni alle stesse unità immobiliari.

Questo in quanto per "parti comuni" devono intendersi quelle riferibili a più unità immobiliari funzionalmente autonome, a prescindere dall'esistenza di una pluralità di proprietari (risoluzione dell'Agenzia delle entrate n. 167/2007). In questo caso, quindi, l'unico proprietario (o i comproprietari) dell'intero edificio ha diritto alla detrazione per le spese relative agli interventi realizzati sulle suddette parti comuni.

Bonus ristrutturazione e Condominio minimo

I **condomini minimi** (ovvero gli edifici composti da un numero non superiore a otto condòmini) che, non avendone l'obbligo, non hanno nominato un amministratore e non possiedono un codice fiscale, possono ugualmente beneficiare della detrazione per i lavori di ristrutturazione delle parti comuni.

In questo caso, con la circolare n. 3/E del 2 marzo 2016, l'Agenzia delle entrate ha precisato che:

- il pagamento deve essere sempre effettuato mediante l'apposito bonifico bancario/postale (sul quale è operata la ritenuta d'acconto da parte di banche o Posta)
- in assenza del codice fiscale del condominio, i contribuenti riporteranno nei modelli di dichiarazione le spese sostenute indicando il codice fiscale del condomino che ha effettuato il bonifico.

In sede di controllo si dovrà dimostrare che gli interventi sono stati effettuati sulle parti comuni dell'edificio. Se per la presentazione della dichiarazione il contribuente si rivolge a un Caf o a un intermediario abilitato, sarà tenuto a esibire, oltre alla documentazione generalmente richiesta, un'autocertificazione che attesti i lavori effettuati e che indichi i dati catastali degli immobili del condominio.

Comunicazione delle Spese di Ristrutturazione in Condominio: gli obblighi in capo all'amministratore

Gli amministratori di condominio hanno l'obbligo di comunicare all'Anagrafe tributaria, entro il 16 marzo di ogni anno, i dati relativi alle spese sostenute nell'anno precedente dal condominio con riferimento agli **interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica** effettuati sulle **parti comuni** di edifici residenziali, nonché con riferimento all'**acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici finalizzati all'arredo delle parti comuni** dell'immobile oggetto di ristrutturazione.

L'**obbligo** della comunicazione delle spese di ristrutturazione del condominio spetta all'**amministratore;** nell'invio dei dati, l'amministratore deve dettagliare le quote a carico di ciascun condomino per consentire ai condòmini l'ottenimento delle detrazioni fiscali sui lavori (con riferimento alle relative spese sostenute) in condominio

Se l'amministratore di condominio non procede alla trasmissione della comunicazione, il condomino non perde la detrazione fiscale; tuttavia, in tal caso deve integrare la dichiarazione dei redditi precompilata.

Per saperne di più leggi l'approfondimento "Comunicazione Spese Ristrutturazione Condominio: come gestirla"

Quali sono i limiti di spesa del Bonus Ristrutturazione 2026?

Le spese sostenute possono essere assunte al massimo in misura pari a **96.000 euro** per unità immobiliare.

Nell'ipotesi di lavori eseguiti contemporaneamente su:

- **abitazione e pertinenze**: opera un unico limite di spesa (**96.000 euro** totale)
- **parti comuni condominiali**: opera il limite dei **96.000 euro** per ciascun condòmino, in base alla ripartizione in quote millesimali
- **abitazione e parti comuni condominiali**: opera autonomamente il limite di **96.000 euro** (**96.000 euro** per l'abitazione e **96.000 euro** per le parti comuni)

Nel caso in cui si proseguano interventi iniziati in anni precedenti, il limite dei **96.000 euro** va calcolato tenendo conto anche delle spese sostenute nei precedenti periodi d'imposta.

Il Bonus Ristrutturazione 2026 è cumulabile con altri bonus?

Bonus Ristrutturazione ed Ecobonus sono cumulabili?

La detrazione per gli interventi di recupero edilizio **non è cumulabile** con l'agevolazione fiscale prevista per gli stessi interventi dalle disposizioni sulla riqualificazione energetica degli edifici.

Pertanto, nel caso in cui gli interventi realizzati rientrino sia nelle agevolazioni per la riqualificazione energetica che in quelle per le ristrutturazioni edilizie, il contribuente può fruire, per le medesime spese, soltanto dell'uno o dell'altro beneficio.

Bonus Ristrutturazione e Sismabonus sono cumulabili?

La circolare 17/2023 ha precisato che:

- in caso di effettuazione sul medesimo edificio di **interventi antisismici e di interventi di recupero del patrimonio edilizio** (ad esempio, di manutenzione straordinaria), il limite di spesa agevolabile è unico (euro 96.000) in quanto riferito all'immobile; gli interventi antisismici per i quali è possibile fruire della detrazione non possono, infatti, fruire di un autonomo limite di spesa atteso che non costituiscono una nuova categoria di interventi agevolabili; peraltro, il predetto limite di spesa «ammesso alla detrazione è annuale e riguarda il singolo immobile.
- considerato che le disposizioni che disciplinano il Sismabonus richiamano gli interventi relativi all'adozione di misure antisismiche di cui all'art. 16bis, comma 1, lett. i) del TUIR (Bonus Ristrutturazione), quest'ultima costituisce **norma di riferimento** e i chiarimenti per esso forniti devono intendersi riferiti, in via generale e laddove compatibili, anche al Sismabonus.

Quali interventi sono ammessi dal Bonus Ristrutturazione 2026?

Il Bonus Ristrutturazione è concesso per gli interventi alle lettere a), b), c) e d) dell'articolo 3 del D.P.R. 380/2001 e finalizzati a:

- **manutenzione straordinaria**:
    - rinnovo e sostituzione di parti anche strutturali degli edifici;
    - realizzazione ed integrazione di servizi igienico/sanitari e tecnologici, sempre che non vadano a modificare la volumetria complessiva degli edifici e non comportino mutamenti delle destinazioni d'uso;
    - installazione di ascensori e scale di sicurezza;
    - sostituzione di infissi esterni e serramenti o persiane con serrande e con modifica di materiale o tipologia di infisso;
    - rifacimento di scale e rampe;
    - **interventi finalizzati al risparmio energetico**;
    - recinzione dell'area privata;
    - costruzione di scale interne;
    - ecc.;
- **restauro e risanamento conservativo**:
    - interventi mirati all'eliminazione e alla prevenzione di situazioni di degrado;

    - adeguamento delle altezze dei solai nel rispetto delle volumetrie esistenti;
    - apertura di finestre per esigenze di aerazione dei locali;
- **ristrutturazione edilizia**:
    - demolizione e ricostruzione;
    - modifica della facciata;
    - realizzazione di una mansarda o di un balcone;
    - trasformazione della soffitta in mansarda o del balcone in veranda;
    - apertura di nuove porte e finestre;
    - costruzione dei servizi igienici in ampliamento delle superfici e dei volumi esistenti.
- **manutenzione ordinaria**:
    - opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici;
    - opere necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
    - sostituzione di pavimenti, infissi e serramenti;
    - tinteggiatura di pareti, soffitti, infissi interni ed esterni;
    - rifacimento di intonaci interni;
    - impermeabilizzazione di tetti e terrazze;
    - verniciatura delle porte dei garage.
- **ricostruzione o ripristino dell'immobile danneggiato a seguito di eventi calamitosi**, anche se questi lavori non rientrano nelle categorie indicate nei precedenti punti e a condizione che sia stato dichiarato lo stato di emergenza;
- **realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali**, anche a proprietà comune;
- interventi finalizzati all'**eliminazione delle barriere architettoniche**, aventi ad oggetto ascensori, montacarichi e ogni strumento che, attraverso la comunicazione, la robotica e ogni altro mezzo di tecnologia più avanzata, sia idoneo a favorire la mobilità interna ed esterna all'abitazione per le persone portatrici di handicap gravi;
- **interventi di bonifica dall'amianto** e di esecuzione di opere volte ad evitare gli **infortuni domestici**;
- adozione di misure finalizzate a **prevenire il rischio del compimento di atti illeciti** da parte di terzi;
- interventi finalizzati alla **cablatura degli edifici**;
- interventi finalizzati al **contenimento dell'inquinamento acustico**;
- interventi finalizzati al **conseguimento di risparmi energetici**;
- interventi finalizzati all'adozione di **misure di messa in sicurezza statica e antisismica degli edifici**;

- interventi di **sostituzione del gruppo elettrogeno di emergenza** esistente con generatori di emergenza a gas di ultima generazione.

Gli interventi di **manutenzione ordinaria** sono dunque ammessi all'agevolazione solo quando riguardano le **parti comuni** e la detrazione spetta ad ogni condomino in base alla quota millesimale.

Oltre quelle per i lavori, quali altri spese detraibili con il Bonus Ristrutturazione?

Oltre alle spese necessarie per l'esecuzione dei lavori, ai fini della detrazione è possibile considerare anche:

- le spese per la progettazione e le altre prestazioni professionali connesse;
  le spese per prestazioni professionali comunque richieste dal tipo di intervento;
- le spese per la messa in regola degli edifici ai sensi del D.M. 37/2008 – ex legge 46/90 (impianti elettrici) e delle norme Unicig per gli impianti a metano (legge 1083/71);
- le spese per l'acquisto dei materiali;
- il compenso corrisposto per la relazione di conformità dei lavori alle leggi vigenti;
- le spese per l'effettuazione di perizie e sopralluoghi;
- l'imposta sul valore aggiunto, l'imposta di bollo e i diritti pagati per le concessioni, le autorizzazioni e le denunzie di inizio lavori;
- gli oneri di urbanizzazione;
- gli altri eventuali costi strettamente collegati alla realizzazione degli interventi nonché agli adempimenti stabiliti dal regolamento di attuazione degli interventi agevolati (decreto n. 41 del 18 febbraio 1998).

Quali interventi di demolizione e ricostruzione possono essere agevolati con il Bonus Ristrutturazione?

Gli interventi di demolizione e ricostruzione possono essere agevolati con il Bonus Ristrutturazione se:

- l'intervento qualificato come ristrutturazione edilizia (art.3, co.1, lett.c, D.P.R. 380/2001) e non come nuova costruzione;
- in caso di demolizione e ricostruzione con aumento di volumetria, solo se l'intervento si qualifica come ristrutturazione edilizia (ipotesi possibile dal 17 luglio 2020).

Bonus Ristrutturazione: quali interventi sono ammessi su parti condominiali

Di seguito la tabella riepilogativa degli interventi ammessi su parte condominiali (fonte: Agenzia delle Entrate).

INTERVENTI	MODALITÀ'
Aerosabbiatura	Su facciata
Allargamento porte interne	Con demolizioni di modesta entità
Allarme (impianto)	Riparazione senza innovazioni Riparazione con sostituzione di alcuni elementi
Androne	Rifacimento conservando caratteristiche uguali a quelle preesistenti
Antenna	Antenna comune in sostituzione delle antenne private
Balconi	Riparazioni parti murarie (frontalini, cielo), sostituzione di parapetti e ringhiere conservando caratteristiche (materiali, sagome e colori) uguali
Box	Riparazioni varie e sostituzione di parti anche strutturali conservando dimensioni uguali a quelle preesistenti
Caldaia	Riparazione senza innovazioni Riparazione con sostituzione di alcuni elementi
Caloriferi e condizionatori	Sostituzione con altri anche di diverso tipo e riparazione o installazione di singoli elementi
Cancelli esterni	Riparazione o sostituzione cancelli o portoni, conservando caratteristiche (sagoma e colori) uguali a quelle preesistenti
Canna fumaria	Riparazione o rifacimento, interno ed esterno conservando caratteristiche (materiali, sagoma e colori) uguali a quelle preesistenti
Cantine	Riparazione conservando caratteristiche (materiali e colori) uguali a quelle preesistenti
Centrale idrica	Riparazioni varie interne ed esterne, conservando caratteristiche (materiali, sagoma e colori) uguali a quelle preesistenti
Centrale termica	Riparazioni varie interne ed esterne, conservando caratteristiche (materiali, sagoma e colori) uguali a quelle preesistenti
Cornicioni	Rifacimento o sostituzione conservando i caratteri essenziali preesistenti (materiali, dimensioni)
Davanzali finestre e balconi	Riparazione o sostituzione conservando i caratteri essenziali preesistenti
Facciata	Piccola apertura per sfiatatoio gas, rifacimento, anche completo, con materiali e colori uguali a quelli preesistenti
Finestra	Sostituzione senza modifica della tipologia di infissi
Fognatura	Riparazione o sostituzione della canalizzazione fognaria, fino al limite della proprietà del fabbricato
Garage	Riparazioni varie e sostituzione di parti anche strutturali conservando dimensioni uguali a quelle preesistenti
Gradini scale	Sostituzione con gradini uguali a quelli preesistenti, interni e esterni
Grondaie	Riparazione o sostituzione senza modifiche della situazione preesistente
Impianto di riscaldamento	Riparazione dell'impianto senza innovazioni, riparazione con ammodernamenti e/o innovazioni
Impianto elettrico	Sostituzione dell'impianto o integrazione per messa a norma
Impianto idraulico	Riparazione senza innovazioni o sostituzioni
Inferriata fissa	Sostituzione di quelle preesistenti senza modificare la sagoma e/o i colori
Infissi esterni	Riparazione o sostituzione, conservando la sagoma, i materiali e i colori uguali a quelli preesistenti
Infissi interni	Sostituzione con altri infissi conservando le caratteristiche preesistenti
Interruttore differenziale	Riparazione senza innovazioni o riparazione con sostituzione di alcuni elementi

INTERVENTI	MODALITÀ'
Intonaci esterni facciata	Intonaci e tinteggiatura esterna conservando materiali e colori uguali a quelli preesistenti
Intonaci interni	Intonaci e tinteggiatura interna senza limitazioni di materiale e colori
Lastrico solare	Rifacimento conservando materiali uguali a quelli preesistenti
Locale caldaia	Riparazioni murarie varie conservando le suddivisioni interne preesistenti
Lucernari	Sostituzione con altri aventi gli stessi caratteri (sagoma e colori) di quelli preesistenti
Marciapiede su suolo privato	Rifacimento come preesistente
Montacarichi (interni ed esterni)	Riparazione conservando caratteristiche uguali a quelle preesistenti
Muri di cinta	Riparazione conservando caratteristiche uguali a quelle preesistenti
Muri esterni di contenimento	Riparazione o rifacimento con materiali e sagoma uguali a quelli preesistenti
Muri interni	Riparazione o rifacimento conservando la stessa posizione, anche con materiali diversi
Parapetti e balconi	Riparazione o rinforzo della struttura conservando caratteri uguali a quelli preesistenti
Parcheggi	Riparazioni varie e sostituzione di parti anche strutturali conservando dimensioni uguali a quelle preesistenti
Parete esterna	Rifacimento, anche completo, con materiali e colori uguali a quelli preesistenti
Parete interna	Riparazione o rifacimento conservando la stessa posizione, anche con materiali diversi
Pavimentazione esterna	Rifacimento con dimensioni e materiali uguali a quelli preesistenti
Pavimentazione interna	Riparazioni senza innovazioni
Pensilina protezione autovetture	Rifacimento conservando sagoma e colori preesistenti
Persiana	Sostituzione conservando le caratteristiche preesistenti (sagoma e colori)
Pianerottolo	Riparazione struttura conservando dimensioni e materiali uguali a quelli preesistenti (interno ed esterno)
Piscina	Riparazione e rinforzo di strutture, conservando le caratteristiche (materiali, sagoma e colori) preesistenti
Porta blindata esterna	Sostituzione conservando sagome e colori preesistenti
Porta-finestra	Sostituzione con altra avente gli stessi caratteri essenziali
Porte esterne	Sostituzione conservando sagome e colori preesistenti
Porte interne	Riparazione, conservando materiali, colori, dimensioni
Recinzioni	Riparazione e sostituzione conservando caratteristiche (sagoma, materiali e colori) preesistenti
Sanitari	Riparazione apparecchi sanitari e opere edilizie varie (tubazioni, piastrelle, ecc.)
Saracinesca	Sostituzione con altra, purché vengano conservati dimensioni e colori uguali a quelli preesistenti
Scala esterna	Riparazione conservando pendenza, posizione, sagoma, colori e materiali uguali ai preesistenti
Scala interna	Riparazione e sostituzione conservando pendenza sagoma e posizioni preesistenti
Serramenti esterni	Sostituzione con altri aventi le stesse caratteristiche
Serramenti interni	Riparazioni, conservando materiali caratteristiche e colori preesistenti
Solaio	Sostituzione dei solai di copertura con materiali uguali a quelli preesistenti
Tegole	Sostituzione con altre uguali a quelle preesistenti

INTERVENTI	MODALITÀ'
Terrazzi	Riparazione delle pavimentazioni, rifacimento o sostituzione conservando le caratteristiche preesistenti (dimensioni e piano)
Tetto	Riparazione con sostituzione di parte della struttura e dei materiali di copertura, conservando le caratteristiche preesistenti
Tinteggiatura esterna	Rifacimento conservando materiali e colori preesistenti
Tinteggiatura interna	Rifacimento senza limitazioni per materiali e colori
Tramezzi	Sostituzione tramezzi interni, senza alterazione della tipologia dell'unità immobiliare
Travi (tetto)	Sostituzione con altre aventi materiali, dimensioni e posizione uguali a quelle preesistenti
Veranda	Rifacimento parziale conservando i caratteri essenziali
Zoccolo esterno facciata	Rifacimento conservando i caratteri essenziali

Bonus Ristrutturazione: quali interventi sono ammessi su singole unità abitative

Di seguito la tabella riepilogativa degli interventi ammessi sulle singole unità abitative (fonte: Agenzia delle Entrate).

INTERVENTI	MODALITÀ'
Accorpamenti di locali o di altre unità immobiliari	Spostamento di alcuni locali da una unità immobiliare ad altra o anche unione di due unità immobiliari con opere esterne
Allargamento porte	Con demolizioni di modesta entità, realizzazione di chiusure o aperture interne che non modifichino lo schema distributivo delle unità immobiliari e dell'edificio
Allargamento porte e finestre esterne	Con demolizioni di modeste proporzioni di muratura
Allarme finestre esterne	Installazione, sostituzione dell'impianto o riparazione con innovazioni
Ampliamento con formazione di volumi tecnici	Demolizione e/o costruzione (scale, vano ascensore, locale caldaia, ecc.) con opere interne ed esterne
Apertura interna	Apertura vano porta per unire due unità immobiliari o altri locali con opere interne o apertura sul pianerottolo interno
Ascensore	Nuova installazione o sostituzione di quello preesistente (esterno o interno) con altro avente caratteri essenziali diversi, oppure per adeguamento alla legge n. 13/89
Balconi	Rifacimento con altro avente caratteri diversi (materiali, finiture e colori) da quelli preesistenti e nuova costruzione
Barriere architettoniche	Eliminazione
Box auto	Nuova costruzione (detraibile, purché reso pertinenziale di una unità immobiliare)
Cablatura degli edifici	Opere finalizzate alla cablatura degli edifici, a condizione che interconnettano tutte le unità immobiliari residenziali
Caldaia	Sostituzione o riparazione con innovazioni
Caloriferi e condizionatori	Sostituzione con altri anche di diverso tipo e riparazione o installazione di singoli elementi (detraibile nelle singole unità immobiliari se si tratta di opere finalizzate al risparmio energetico) Installazione di macchinari esterni
Cancelli esterni	Nuova realizzazione o sostituzione con altri aventi caratteristiche diverse (materiali, dimensioni e colori) da quelle preesistenti
Canna fumaria	Nuova costruzione interna o esterna o rifacimento modificando i caratteri preesistenti

Cantine	Effettuazione di suddivisioni interne con demolizioni e ricostruzioni tavolati Opere esterne con modifiche delle caratteristiche delle pareti, porte e finestre
Centrale idrica	Riparazioni varie con modifiche distributive interne o esterne Nuova costruzione (volume tecnico) nell'ambito di un'operazione di manutenzione straordinaria, di un restauro o di una ristrutturazione
Centrale termica	Riparazioni varie interne ed esterne, conservando le caratteristiche (materiali, sagoma e colori) uguali a quelle preesistenti (opere murarie) Con modifiche distributive interne Con modifiche esterne (sagoma, materiali e colori nuova costruzione volume tecnico) nell'ambito di un'operazione di manutenzione straordinaria, di un restauro o di una ristrutturazione
Citofoni, videocitofoni e telecamere	Sostituzione o nuova installazione con le opere murarie occorrenti
Contenimento dell'inquinamento acustico	Opere finalizzate al contenimento realizzate anche in assenza di opere edilizie propriamente dette (detraibile, purché sia certificato il raggiungimento degli standard di legge)
Cornicioni	Nuova formazione o rifacimento con caratteristiche diverse da quelle preesistenti
Davanzali finestre e balconi	Nuova realizzazione o sostituzione di quelli preesistenti con altri aventi caratteristiche diverse (materiali, finiture e colori)
Facciata	Rifacimento, anche parziale, modificando materiali e/o colori (o anche solo i colori)
Finestra	Nuova apertura o modifica di quelle preesistenti Sostituzione con finestre di sagoma, materiale e colori diversi
Fognatura	Nuova costruzione o rifacimento con dimensioni e/o percorso diversi da quello preesistente, con opere interne o esterne (dal limite della proprietà fino alla fognatura pubblica)
Garage	Riparazioni varie e sostituzioni di parti con caratteristiche diverse da quelle preesistenti Nuova costruzione (detraibile, se reso pertinenziale ad una unità immobiliare)
Gradini scale	Sostituzione gradini interni e esterni, modificando la forma, le dimensioni oi materiali preesistenti
Grondaie	Nuova installazione o sostituzione con modifiche della situazione preesistente
Impianto di riscaldamento autonomo interno	Nuovo impianto, senza opere edilizie Nuovo impianto con opere edilizie esterne (canna fumaria e/o altre opere interne o esterne) per riscaldamento o ventilazione Riparazioni con ammodernamenti e/o innovazioni
Impianto elettrico	Sostituzione dell'impianto o integrazione per messa a norma
Impianto idraulico	Sostituzione o riparazione con innovazioni rispetto al preesistente
Inferriata fissa	Sostituzione con innovazioni rispetto alla situazione preesistente Nuova installazione con o senza opere esterne
Infissi esterni	Nuova installazione o sostituzione con altri aventi sagoma, materiali o colori diversi (solo se riguarda l'intera facciata)
Interruttore differenziale	Sostituzione o riparazione con innovazioni
Intonaci esterni facciata	Intonaci e tinteggiatura esterna con modifiche a materiali e/o colori
Lastrico solare	Rifacimento con materiali diversi rispetto a quelli preesistenti
Locale caldaia	Riparazioni murarie varie con modifiche rispetto alla situazione preesistente Nuova formazione (volume tecnico) o esecuzione di interventi esterni che modificano materiali-finiture-colori
Lucernari	Nuova formazione o sostituzione con altri aventi caratteri (sagoma e colori) diversi da quelli preesistenti

Mansarda	Modifiche interne ed esterne con opere edilizie, senza modificarne la destinazione d'uso
Marciapiede	Nuova realizzazione su suolo privato
Messa a norma degli edifici	Interventi di messa a norma degli edifici (detraibile, purché compresa nelle categorie di cui all'art. 1, legge n. 449/97 e siano presentate le certificazioni di legge)
Montacarichi	Nuova installazione e sostituzione di quello preesistente con altro avente caratteristiche (materiali e colori) diverse da quelle preesistenti
Muri di cinta	Realizzazione e sostituzione con modificazioni rispetto alla situazione preesistente
Muri esterni di contenimento	Nuova costruzione, demolizione e ricostruzione in altra parte esterna o nello stesso luogo, ma modificando dimensioni, sagoma, materiali e colori
Muri interni	Nuova costruzione o demolizione e ricostruzione in altra parte interna
Parapetti e balconi	Rifacimento o sostituzione con altri aventi caratteri diversi da quelli preesistenti
Parete esterna	Rifacimento anche parziale modificando materiali e colori (o anche solo i colori)
Parete interna	Nuova costruzione, demolizione e ricostruzione in altra parte interna
Pavimentazione esterna	Nuova pavimentazione o sostituzione della preesistente modificando la superficie e i materiali
Pensilina protezione autovetture	Sostituzione di quella preesistente con altra avente caratteristiche (materiali e colori) diverse da quelle preesistenti
Persiana	Nuova installazione o sostituzione con altra avente sagoma, materiale e colori diversi
Pianerottolo	Riparazione struttura con dimensioni e materiali diversi da quelli preesistenti
Piscina	Rifacimento modificando caratteri preesistenti
Porta blindata esterna	Nuova installazione o sostituzione con altre aventi sagoma o colori diversi
Porta blindata interna	Nuova installazione
Porta-finestra	Nuova installazione o sostituzione con altra avente sagoma e colori diversi Trasformazione da finestra a porta finestra
Porte esterne	Nuova installazione o sostituzione con altre aventi sagome o colori diversi e viceversa
Recinzioni	Realizzazione di nuova recinzione o sostituzione di quella preesistente con altra avente caratteristiche diverse
Ricostruzione	Demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria dell'immobile preesistente
Risparmio energetico	Opere finalizzate al risparmio energetico, realizzate anche in assenza di opere edilizie propriamente dette (detraibile, purché sia certificato il raggiungimento degli standard di legge)
Sanitari	Sostituzione di impianti (la sostituzione degli apparecchi sanitari è detraibile solo se integrata o correlata a interventi maggiori per i quali spetta l'agevolazione) – Realizzazione di servizio igienico interno
Saracinesca	Nuova installazione di qualsiasi tipo o sostituzione di quella preesistente con innovazioni
Scala esterna	Nuova installazione, rifacimento e sostituzione con altra di caratteri (pendenza, posizione, dimensioni materiali e colori) diversi dai preesistenti
Scala interna	Nuova installazione, rifacimento e sostituzione con altra, modificando pendenza e posizione rispetto a quella preesistente
Serramenti esterni	Nuova installazione o sostituzione con altri aventi finiture e colori diversi dai precedenti
Sicurezza statica	Opere finalizzate alla sicurezza statica ed antisismica

Solaio	Sostituzione dei solai di copertura con materiali diversi dai preesistenti Sostituzione di solai interpiano senza modifica delle quote Adeguamento dell'altezza dei solai
Soppalco	Innovazioni rispetto alla struttura preesistente o nuova costruzione
Sottotetto	Riparazione modificando la posizione preesistente; sostituzione apparecchi sanitari, innovazioni con caratteristiche diverse da quelle preesistenti Modifiche interne ed esterne con varie opere edilizie senza modificarne la destinazione d'uso Formazione di una unità immobiliare abitabile nel sottotetto mediante l'esecuzione di opere edilizie varie (detraibile, purché già compreso nel volume)
Strada asfaltata privata	Per accesso alla proprietà
Tegole	Sostituzione con altre di materiale e/o forma diverse da quelle preesistenti
Terrazzi	Rifacimento completo con caratteristiche diverse da quelle preesistenti (dimensioni o piano)
Tetto	Sostituzione dell'intera copertura Modifica della pendenza delle falde con o senza aumento di volume
Tinteggiatura esterna	Rifacimento modificando materiali e/o colori
Travi (tetto)	Sostituzioni con modifiche Sostituzione totale per formazione nuovo tetto
Veranda	Innovazioni rispetto alla situazione precedente Nuova costruzione con demolizione del muro che dà sul balcone creando aumento di superficie lorda di pavimento Trasformazione di balcone in veranda
Vespaio	Rifacimento
Zoccolo esterno facciata	Sostituzione con altro avente caratteri essenziali diversi

Per quali interventi di risparmio energetico e fonti rinnovabili ho diritto al Bonus Casa?

La seguente tabella (fonte: ENEA) sintetizza gli interventi di risparmio energetico e utilizzo di fonti di energia rinnovabile che usufruiscono delle detrazioni fiscali del 50% previste per le ristrutturazioni edilizie – ex art. 16 bis del D.P.R. 917/86 **soggetti all'obbligo di invio all'ENEA**:

	TIPO DI INTERVENTO
Strutture edilizie	• riduzione della trasmittanza delle pareti verticali che delimitano gli ambienti riscaldati dall'esterno, dai vani freddi e dal terreno; • riduzione delle trasmittanze delle strutture opache orizzontali e inclinate (coperture) che delimitano gli ambienti riscaldati dall'esterno e dai vani freddi; • riduzione della trasmittanza termica dei pavimenti che delimitano gli ambienti riscaldati dall'esterno, dai vani freddi e dal terreno;
Infissi	• riduzione della trasmittanza dei serramenti comprensivi di infissi che delimitano gli ambienti riscaldati dall'esterno e dai vani freddi

	TIPO DI INTERVENTO
Impianti tecnologici	• installazione di **collettori solari** (solare termico) per la produzione di acqua calda sanitaria e/o il riscaldamento degli ambienti; • sostituzione di generatori di calore con **caldaie a condensazione** per il riscaldamento degli ambienti (con o senza produzione di acqua calda sanitaria) o per la sola produzione di acqua calda per una pluralità di utenze ed eventuale adeguamento dell'impianto; • ~~sostituzione di generatori con **generatori di calore ad aria a condensazione** ed eventuale adeguamento dell'impianto;~~ • **pompe di calore** per climatizzazione degli ambienti ed eventuale adeguamento dell'impianto; • **sistemi ibridi** (caldaia a condensazione e pompa di calore) ed eventuale adeguamento dell'impianto; • **microcogeneratori** (Pe<50kWe); • **scaldacqua a pompa di calore**; • **generatori di calore a biomassa**; • installazione di **sistemi di contabilizzazione del calore** negli impianti centralizzati per una pluralità di utenze; • installazione di **impianti fotovoltaici e sistemi di accumulo** (limitatamente ai sistemi di accumulo i dati vanno trasmessi per gli interventi con data di fine lavori a partire dal 01/01/2019); • **teleriscaldamento**; • installazione di **sistemi di termoregolazione e building automation**.
Elettrodomestici (acquisto collegato ad un intervento di recupero del patrimonio edilizio)	• **forni** • **frigoriferi** • **lavastoviglie** • **piani cottura elettrici** • **lavasciuga** • **lavatrici** • **asciugatrici**

Bonus Ristrutturazione 2026: quali spese sono ammesse?

Si può accedere al Bonus Ristrutturazione per lavori in economia?

Il contribuente che esegue in proprio i lavori ha comunque diritto alla detrazione **limitatamente alle spese sostenute per l'acquisto dei materiali** utilizzati, che può avvenire anche precedentemente all'inizio dei lavori. Il chiarimento è contenuto nella circolare 28/2022 dell'Agenzia delle Entrate.

Per accedere al beneficio occorre richiedere i permessi al Comune, qualora necessari, pagare le forniture con bonifico parlante e, se richiesta, inviare la comunicazione enea

Si può chiedere il Bonus Ristrutturazione per la caldaia a condensazione?

Nella circolare 8/2025 l'Agenzia delle Entrate chiarisce che sono escluse dal Bonus Ristrutturazione le **caldaie a condensazione e i generatori d'aria calda a condensazione, alimentati a combustibili fossili**.

L'esclusione non si applica, invece, a:

- microcogeneratori, quand'anche siano alimentati da combustibili fossili;
- generatori a biomassa;
- pompe di calore ad assorbimento a gas, il cui bruciatore assolve a una diversa funzione, considerato, altresì, l'elevato grado di rinnovabilità dell'energia fornita per la copertura degli usi finali.

Possano continuare a beneficiare dell'agevolazione i **sistemi ibridi costituiti da una pompa di calore integrata con una caldaia a condensazione**, assemblati in fabbrica ed espressamente concepiti dal fabbricante per funzionare in abbinamento tra loro, così come disciplinati dal D.M. 6/08/2020.

Tenuto conto di quanto previsto dalla Direttiva, che "per installazione intende l'acquisto, l'assemblaggio e la messa in funzione di una caldaia unica", nonostante il comma 55 della legge di bilancio 2025 si riferisca solo agli interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili, si ritiene che, con riferimento al Bonus Ristrutturazione, siano esclusi dalla detrazione anche gli interventi di **nuova installazione** delle caldaie a condensazione.

Le spese non più ammesse a detrazione ai sensi dell'Ecobonus e del Bonus Ristrutturazione sono quelle sostenute negli anni 2025, 2026 e 2027 per gli interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili come sopra declinati.

Resta fermo che sono ammesse alle agevolazioni le spese sostenute fino al 31 dicembre 2024, in relazione ai predetti interventi, anche se gli stessi sono realizzati o completati dal 1° gennaio 2025.

Posso ottenere il Bonus ristrutturazione per interventi su un immobile danneggiato a seguito di eventi calamitosi?

Sì, possono essere ammessi a condizione che sia stato dichiarato lo stato di emergenza.

Posso chiedere il Bonus Ristrutturazione per interventi di eliminazioni di barriere architettoniche?

Sì, sono ammessi i lavori finalizzati:

- all'eliminazione delle barriere architettoniche, aventi a oggetto ascensori e montacarichi (per esempio, la realizzazione di un elevatore esterno all'abitazione)

- alla realizzazione di ogni strumento che, attraverso la comunicazione, la robotica e ogni altro mezzo di tecnologia più avanzata, sia idoneo a favorire la mobilità interna ed esterna all'abitazione per le persone con disabilità gravi, ai sensi dell'articolo 3, comma 3, della legge n. 104/1992.

Posso ottenere il Bonus Ristrutturazione per interventi per prevenire il rischio di furti in casa?

Sì, a titolo esemplificativo rientrano tra queste misure:

- rafforzamento, sostituzione o installazione di cancellate o recinzioni murarie degli edifici
- apposizione di grate sulle finestre o loro sostituzione
- porte blindate o rinforzate
- apposizione o sostituzione di serrature, lucchetti, catenacci, spioncini
- installazione di rilevatori di apertura e di effrazione sui serramenti
- apposizione di saracinesche
- tapparelle metalliche con bloccaggi
- vetri antisfondamento
- casseforti a muro
- fotocamere o cineprese collegate con centri di vigilanza privati
- apparecchi rilevatori di prevenzione antifurto e relative centraline.

Posso ottenere il Bonus Ristrutturazione per interventi di cablatura o isolamento acustico?

Sì, sono ammesse queste tipologie di spesa.

Posso ottenere il Bonus Ristrutturazione per l'installazione di un impianto fotovoltaico?

Sì, sono ammessi all'agevolazione gli interventi effettuati per il conseguimento di risparmi energetici, con particolare riguardo all'installazione di impianti basati sull'impiego delle fonti rinnovabili di energia.

Rientra tra i lavori agevolabili, per esempio, l'installazione di un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica, in quanto basato sull'impiego della fonte solare e, quindi, sull'impiego di fonti rinnovabili di energia (risoluzione dell'Agenzia delle entrate n. 22/E del 2 aprile 2013).

Per usufruire della detrazione è comunque necessario che l'impianto sia installato per far fronte ai bisogni energetici dell'abitazione (cioè per usi domestici, di illuminazione, alimentazione di apparecchi elettrici, eccetera) e, quindi, che lo stesso sia posto direttamente al servizio dell'abitazione.

Questi interventi possono essere realizzati anche in assenza di opere edilizie propriamente dette, acquisendo idonea documentazione attestante il conseguimento di risparmi energetici in applicazione della normativa vigente in materia.

Posso ottenere il Bonus Ristrutturazione per l'adozione di misure antisismiche?

Sì, sono ammessi gli interventi per l'adozione di misure antisismiche, con particolare riguardo all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica.

Tali opere devono essere realizzate sulle parti strutturali degli edifici o complessi di edifici collegati strutturalmente e comprendere interi edifici.

Se riguardano i centri storici, devono essere eseguiti sulla base di progetti unitari e non su singole unità immobiliari. Sono agevolate, inoltre, le spese necessarie per la redazione della documentazione obbligatoria idonea a comprovare la sicurezza statica del patrimonio edilizio, nonché per la realizzazione degli interventi necessari al rilascio della suddetta documentazione.

Posso ottenere il Bonus Ristrutturazione per interventi di bonifica dall'amianto?

Sì, sono ammessi sia gli interventi di bonifica dall'amianto che l'esecuzione di opere volte a evitare gli infortuni domestici.

Con riferimento alla sicurezza domestica, non dà diritto alla detrazione il semplice acquisto, anche a fini sostitutivi, di apparecchiature o elettrodomestici dotati di meccanismi di sicurezza, in quanto tale fattispecie non integra un intervento sugli immobili (per esempio, non spetta alcuna detrazione per l'acquisto di una cucina a spegnimento automatico che sostituisca una tradizionale cucina a gas).

L'agevolazione compete, invece, anche per la semplice riparazione di impianti insicuri realizzati su immobili (per esempio, la sostituzione del tubo del gas o la riparazione di una presa malfunzionante).

Tra le opere agevolabili rientrano:

- l'installazione di apparecchi di rilevazione di presenza di gas inerti
- il montaggio di vetri anti-infortunio
  l'installazione del corrimano.

Posso ottenere il Bonus Ristrutturazione per interventi di rifacimento della guaina e pavimentazione del terrazzo?

Per gli interventi di rifacimento della guaina impermeabilizzante nonché della pavimentazione del terrazzo, è possibile fruire della detrazione prevista dall'articolo 16-bis del D.P.R. 917/1986, come spese relative a interventi di manutenzione straordinaria, anche se si tratta di lavori eseguiti su un edificio unifamiliare.

Posso ottenere il Bonus Ristrutturazione per interventi di rifacimento della pavimentazione del cortile?

La sistemazione della pavimentazione del cortile, l'intervento è qualificabile come di manutenzione ordinaria e fruisce della detrazione solo se si tratta del cortile di un condominio. Se l'intervento è eseguito sul cortile di un'abitazione unifamiliare, le relative spese sono escluse dalle agevolazioni (circolare 17/2023).

Posso ottenere il Bonus Ristrutturazione per le prestazioni professionali?

Sì, oltre alle spese necessarie per l'esecuzione dei lavori, è possibile portare in detrazione anche:

- le spese per la progettazione e le altre prestazioni professionali connesse;
- le spese per prestazioni professionali comunque richieste dal tipo di intervento; le spese per la messa in regola degli edifici ai sensi del D.M. n. 37/2008 – ex legge n. 46/90 (impianti elettrici) e delle norme Unicig per gli impianti a metano (legge n. 1083/71);
- le spese per l'acquisto dei materiali;
- il compenso corrisposto per la relazione di conformità dei lavori alle leggi vigenti;
- le spese per l'effettuazione di perizie e sopralluoghi;
- l'imposta sul valore aggiunto, l'imposta di bollo e i diritti pagati per le concessioni; le autorizzazioni e le comunicazioni di inizio lavori;
- gli oneri di urbanizzazione;
- gli altri eventuali costi strettamente collegati alla realizzazione dei lavori e agli adempimenti stabiliti dal regolamento di attuazione degli interventi agevolati (decreto n. 41 del 18 febbraio 1998).

Non si possono invece detrarre le spese di trasloco e di custodia dei mobili per il periodo necessario all'effettuazione degli interventi di recupero edilizio.

L'agenzia delle Entrate ha precisato che le spese professionali strettamente connesse agli interventi agevolabili rientrano fra le spese detraibili a condizione che i lavori risultino effettivamente posti in essere, in coerenza con il titolo abilitativo, se prescritto (circolare 17/2023).

Qualora il titolo abilitativo venisse concesso e l'intervento fosse eseguito, la spesa professionale prodromica, quand'anche sostenuta in un anno diverso da quello di sostenimento dei costi per i lavori, sarebbe detraibile.

La sostituzione della caldaia consente l'accesso al Bonus Mobili?

La **sostituzione della caldaia**, in quanto intervento diretto a sostituire una componente essenziale dell'impianto di riscaldamento e come tale qualificabile intervento di "**manutenzione straordinaria**", **consente l'accesso al Bonus Mobili**,

purché in presenza di risparmi energetici conseguiti rispetto alla situazione preesistente (Circolare 3/2016).

I risarcimenti per calamità riducono il Bonus Ristrutturazione?

Come precisato dalla circolare 17/2023, il rimborso parziale erogato dalla compagnia di assicurazione non riduce la detrazione spettante.

L'indennizzo assicurativo corrisposto a seguito del verificarsi di un evento che ha comportato un danno all'immobile (generalmente un incendio), non costituendo un rimborso direttamente collegato alle spese necessarie al ripristino dello stabile, non deve essere sottratto dalle spese eventualmente sostenute per l'effettuazione di interventi che danno diritto alla detrazione e che, quindi, potranno considerarsi rimaste interamente a carico dal contribuente.

Poiché l'indennizzo non può dirsi "direttamente" collegato alle spese necessarie al ripristino del fabbricato, il suo importo non dovrà essere decurtato da quello delle spese sostenute per i lavori detraibili. Pertanto, le spese di ripristino sostenute sono da considerare interamente rimaste a carico dei contribuenti che le hanno effettuate e, pertanto, interamente detraibili.

La sostituzione di tapparelle in plastica con tapparelle coibentate (e ad alta densità) rientra negli interventi detraibili come ristrutturazione edilizia o nell'ambito del risparmio energetico?

R. La sostituzione delle tapparelle in plastica con tapparelle coibentate ad alta densità, cambiando tipologia e colore, può essere considerata un intervento di manutenzione straordinaria sull'immobile, ex articolo 3, comma 1, lettera b, del D.P.R. 380/2001. Pertanto, l'intervento rientra tra gli interventi di ristrutturazione edilizia e non è necessario effettuare la comunicazione all'Enea né conseguire specifici valori di trasmittanza termica.

La sostituzione della casetta di legno, con una pergola per l'automobile, rientra negli interventi detraibili come ristrutturazione edilizia?

R. Gli interventi di manutenzione straordinaria, se eseguiti sull'area pertinenziale all'abitazione, fruiscono della detrazione. Come chiarito dall'agenzia delle Entrate nella circolare 30/2020 e nella risposta 488/2021, gli interventi di installazione di tettoie o pensiline per il ricovero di auto, se effettuati sulle pertinenze dell'abitazione principale, possono fruire della detrazione fiscale prevista per gli interventi di ristrutturazione edilizia, ex articolo 16-bis del D.P.R. 917/1986.

La semplice installazione di pompe di calore consente di accedere al Bonus Ristrutturazione? Serve la Cila?

R. L'installazione di una pompa di calore per il riscaldamento e il condizionamento, in un'abitazione già dotata di impianto di riscaldamento, consente di fruire della detrazione fiscale come intervento di risparmio energetico, in base all'articolo 16-bis, comma 1, lettera h, del D.P.R. 917/1986. Salva diversa previsione del regolamento edilizio comunale, non è richiesta la Cila, in quanto lavoro in edilizia libera; in tal caso, per fruire della detrazione, è sufficiente una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, attestante la non necessità del provvedimento urbanistico sulla base del regolamento edilizio comunale. Tale dichiarazione non dev'essere inviata all'amministrazione finanziaria, ma va conservata dal contribuente ed esibita a richiesta degli uffici.

La sostituzione di porte interne è ammessa come spesa per gli interventi di manutenzione straordinaria sulla singola unità immobiliare?

Le spese per la sostituzione o il restauro di porte interne non sono ammesse all'agevolazione fiscale, in quanto considerate elementi di arredo e non parti strutturali dell'immobile. A chiarirlo è la circolare 30/2020. Tali spese possono rientrare tra quelle detraibili, come spese accessorie rispetto all'intervento di recupero sulla singola unità immobiliare, solo nell'ipotesi in cui il contratto preveda una prestazione di servizi per il restauro di elementi architettonici.

Sono invece ammesse le **porte blindate o rinforzate** (incluse le spese per l'apposizione o la sostituzione di serrature, lucchetti, catenacci, spioncini); solo per gli interventi sulle **parti condominiali** sono ammesse le **spese per porte esterne** (sostituzione conservando sagome e colori preesistenti) e **porte interne** (riparazione, conservando materiali, colori, dimensioni).

Si ottiene il Bonus Ristrutturazione anche per l'acquisto di una casa ristrutturata?

Il comma 3 dell'**articolo 16-bis del Tuir** (D.P.R. 917/1986) prevede che il bonus ristrutturazioni spetta anche nel caso di interventi di restauro e risanamento conservativo, e di ristrutturazione edilizia, di cui alle lettere c) e d) del comma 1 dell'articolo 3 del D.P.R. 380/2001, riguardanti interi fabbricati, eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie, che provvedano, entro diciotto mesi dalla data di termine dei lavori, alla successiva alienazione o assegnazione dell'immobile.

La detrazione spetta al successivo acquirente o assegnatario delle singole unità immobiliari. Ai fini della spettanza della detrazione, l'impresa che esegue (o fa eseguire in subappalto, in tutto o in parte) gli interventi edilizi (e che provvede alla successiva cessione delle singole unità immobiliari) deve essere una impresa di costruzione e ristrutturazione immobiliare e le stesse caratteristiche sono richieste per l'eventuale impresa subappaltatrice.

Bonus Acquisto immobili ristrutturati: cosa sapere

Quale detrazione prevede per l'acquisto di posti auto e box auto?

E' prevista dalla lett. d) comma 1 dell'art. 16-bis del T.U.I.R. e disciplinata nell'ambito del Bonus Ristrutturazione una detrazione sulle spese sostenute per la **realizzazione o l'acquisto di box e posti auto di nuova costruzione**, purché siano **pertinenziali a un'unità abitativa**.

Leggi l'approfondimento sul Bonus Garage

Bonus Ristrutturazione 2026: come pagare i lavori?

Per fruire della detrazione è necessario che i pagamenti siano effettuati con bonifico bancario o postale (anche "on line"), da cui risultino:

- causale del versamento, con riferimento alla norma (articolo 16-bis del D.P.R. 917/1986);
- codice fiscale del beneficiario della detrazione;
- codice fiscale o numero di partita Iva del beneficiario del pagamento.

CAUSALE	X Bonifico relativo a lavori edilizi che danno diritto alla detrazione prevista dall'articolo 16-bis del D.P.R. n. 917/1986 Pagamento fattura n. ___ del _____ a favore di _____ partita Iva _____ Beneficiario della detrazione _____ codice fiscale_____

Le spese che non è possibile pagare con bonifico (per esempio, oneri di urbanizzazione, diritti per concessioni, autorizzazioni e denunce di inizio lavori, ritenute fiscali sugli onorari dei professionisti, imposte di bollo) possono essere assolte con altre modalità.

Quando vi sono più soggetti che sostengono la spesa e tutti intendono fruire della detrazione, il bonifico deve riportare il numero di codice fiscale delle persone interessate al beneficio.

Per gli interventi realizzati sulle parti comuni condominiali, oltre al codice fiscale del condominio è necessario indicare quello dell'amministratore o di altro condomino che effettua il pagamento.

Bonus Ristrutturazione 2026: quali documenti conservare?

La fruizione dei bonus fiscali è oggetto di controllo da parte dell'Agenzia delle Entrate, che procede richiedendo al contribuente la documentazione di riferimento.

Il contribuente beneficiario ha dunque l'onere di curare la raccolta e la conservazione dei documenti rilevanti, idonei a dimostrare la corretta fruizione dei benefici goduti, in ossequio al consolidato insegnamento giurisprudenziale secondo cui compete sempre al contribuente, che intenda far valere qualunque regime o trattamento fiscale di favore, di provare, in caso di contestazione, i presupposti che giustificano l'applicazione delle norme legittimanti la riduzione della tassazione.

Per quanto riguarda la documentazione è importante conservare una serie di documenti elencati nel provvedimento direttoriale 149646/11:

- eventuali **abilitazioni amministrative** per i tipi di lavori eseguiti;
- eventuali **dichiarazioni sostitutive** dell'atto di notorietà con dettagli sui lavori;
- domande di **accatastamento** per immobili non censiti;
- ricevute di pagamento dell'IMU, se dovute;
- **delibere** di approvazione dei lavori e **tabella millesimale** di ripartizione delle spese per interventi sulle parti comuni negli edifici residenziali;
- dichiarazioni di consenso del possessore dell'immobile all'esecuzione dei lavori (solo se diverso dai familiari conviventi);
- eventuali comunicazioni preventive da inviare all'**ASL** con la data di inizio dei lavori (se obbligatorio);
- **fatture** e ricevute fiscali relative alle spese sostenute;
- ricevute dei **bonifici** di pagamento.

Bonus Ristrutturazione, quando diventa obbligatoria la comunicazione all'Asl

La comunicazione preventiva all'inizio dei lavori all'Asl è sempre necessaria per:

- cantieri in cui è prevista la presenza di più imprese esecutrici, anche non contemporanea;
- cantieri che, inizialmente non soggetti all'obbligo di notifica, ricadono nell'obbligo per effetto di varianti sopravvenute in corso d'opera;
- cantieri in cui opera un'unica impresa la cui entità presunta di lavoro non sia inferiore a duecento uomini/giorno.

Occorre inviare una raccomandata, con ricevuta di ritorno, anche in modalità telematica (cosiddetta notifica preliminare), sempre preventivamente all'inizio dei lavori, all'Asl competente per territorio sulla base del luogo in cui è sito il fabbricato.

In questa comunicazione il contribuente deve specificare le seguenti informazioni:

- ubicazione dei lavori;
- dati del committente;

- natura delle opere oggetto dell'intervento;
- data di inizio dei lavori;
- tutte le imprese esecutrici delle opere;
- assunzione di responsabilità dell'impresa sul rispetto delle regole di sicurezza e di contribuzione.

Cosa indicare in dichiarazione per il Bonus Ristrutturazione?

È sufficiente indicare nella dichiarazione dei redditi i dati catastali identificativi dell'immobile e, se i lavori sono effettuati dal detentore, gli estremi di registrazione dell'atto che ne costituisce titolo e gli altri dati richiesti per il controllo della detrazione.

Per il Bonus Ristrutturazione è richiesta l'asseverazione di congruità dei prezzi?

Dal 2022 – come previsto dal D.L. 157/2021 (Decreto Antifrodi) poi integrato nella Legge di Bilancio 2022 – per tutti i bonus edilizi che comportano detrazioni fiscali, è obbligatoria l'asseverazione di congruità dei prezzi solo se si esercita l'opzione per lo sconto in fattura o per la cessione del credito.

L'asseverazione della congruità dei prezzi o il visto di conformità non sono pertanto obbligatori se si porta la spesa in detrazione diretta in dichiarazione dei redditi

L'attestazione della congruità delle spese, invece, nel caso di interventi finalizzati alla riqualificazione energetica (articolo 14 del decreto legge n. 63/2013) rimane necessaria anche per l'utilizzo diretto in dichiarazione della detrazione, in quanto già contenuta nell'asseverazione che il tecnico abilitato è tenuto a rilasciare.

Bonus Ristrutturazione 2026: quando la comunicazione ad ENEA?

Per monitorare e valutare il risparmio energetico conseguito con la realizzazione degli interventi, il beneficiario è tenuto a trasmettere all'Enea le informazioni sui lavori effettuati, analogamente a quanto già previsto per la riqualificazione energetica degli edifici.

La trasmissione delle informazioni non riguarda tutti gli interventi ammessi alla detrazione, ma solo quelli che comportano risparmio energetico e utilizzo di fonti rinnovabili, e va fatta entro 90 giorni dalla data di fine lavori.

Per "data di fine lavori" si può considerare la dichiarazione di fine lavori a cura del direttore dei lavori, se prevista, la data di collaudo anche parziale, la data della dichiarazione di conformità, quando prevista.

Sono soggetti all'obbligo della comunicazione all'Enea i seguenti interventi:

- STRUTTURE EDILIZIE
  (riduzione della trasmittanza delle pareti verticali che delimitano gli ambienti riscaldati dall'esterno, dai vani freddi e dal terreno; riduzione delle trasmittanze delle strutture opache orizzontali e inclinate (coperture) che delimitano gli ambienti riscaldati dall'esterno e dai vani freddi; riduzione della trasmittanza termica dei pavimenti che delimitano gli ambienti riscaldati dall'esterno, dai vani freddi e dal terreno)
- INFISSI (riduzione della trasmittanza dei serramenti comprensivi di infissi che delimitano gli ambienti riscaldati dall'esterno e dai vani freddi)
- IMPIANTI TECNOLOGICI
  (installazione di **collettori solari** (solare termico); sostituzione di generatori di calore con **caldaie a condensazione** per il riscaldamento degli ambienti; sostituzione di generatori con generatori di calore ad aria a condensazione ed eventuale adeguamento dell'impianto; **pompe di calore** per climatizzazione degli ambienti ed eventuale adeguamento dell'impianto; **sistemi ibridi** (caldaia a condensazione e pompa di calore) ed eventuale adeguamento dell'impianto; **microcogeneratori** (Pe<50kWe); **scaldacqua** a pompa di calore; **generatori di calore a biomassa**; installazione di sistemi di contabilizzazione del calore negli impianti centralizzati per una pluralità di utenze; installazione di sistemi di termoregolazione e building automation; teleriscaldamento; installazione di **impianti fotovoltaici e sistemi di accumulo** (limitatamente ai sistemi di accumulo i dati vanno trasmessi per gli interventi con data di fine lavori a partire dal 1° gennaio 2019)
- ELETTRODOMESTICI (di classe energetica minima prevista A+, ad eccezione dei forni la cui classe minima è la A. Piani cottura e lavasciuga non sono classificati) forni – frigoriferi – lavastoviglie – piani cottura elettrici – lavasciuga – lavatrici – asciugatrici

La mancata o tardiva trasmissione della comunicazione all'Enea non implica, comunque, la perdita del diritto alle detrazioni.

Con la risoluzione n. 46/E del 18 aprile 2019, l'agenzia delle Entrate, nel condividere il parere espresso dal ministero dello Sviluppo economico, ha chiarito che, in assenza di una specifica previsione normativa, la mancata o tardiva trasmissione della comunicazione all'Enea non implica, comunque, la perdita del diritto alle detrazioni.

In quali casi si può perdere il Bonus Ristrutturazione?

Le detrazioni non sono riconosciute e l'importo eventualmente fruito viene recuperato dagli uffici quando:

- **non è stata effettuata la comunicazione preventiva all'Asl competente**, se obbligatoria;
- **il pagamento non è stato eseguito tramite bonifico bancario o postale o è stato effettuato un bonifico che non riporti le indicazioni richieste** (causale del versamento, codice fiscale del beneficiario della detrazione, numero di partita Iva

o codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato).
In merito a questo adempimento, con la circolare n. 43/E del 18 novembre 2016, l'Agenzia delle entrate ha precisato che il contribuente non perde il diritto all'agevolazione se, per errore, ha utilizzato un bonifico diverso da quello "dedicato" o se lo ha compilato in modo errato, cioè in maniera tale da non consentire a banche, Poste italiane o altri istituti di pagamento di effettuare la ritenuta d'acconto dell'8%.
Per usufruire dell'agevolazione, tuttavia, in queste ipotesi è necessario farsi rilasciare una dichiarazione sostitutiva di atto notorio in cui il beneficiario dell'accredito attesti di aver ricevuto le somme e di averle incluse nella propria contabilità d'impresa

- **non sono esibite le fatture o le ricevute che dimostrano le spese effettuate**
- non è esibita la **ricevuta del bonifico** o questa è intestata a persona diversa da quella che richiede la detrazione
- le opere edilizie eseguite non rispettano le n**orme urbanistiche ed edilizie comunali**
- sono state violate le **norme sulla sicurezza nei luoghi di lavoro** e quelle relative agli obblighi contributivi. Per queste violazioni il contribuente non perde l'agevolazione se è in possesso di una dichiarazione della ditta esecutrice dei lavori (resa ai sensi del D.P.R. n. 445/2000) che attesta l'osservanza delle suddette norme.

VENDITA DELL'IMMOBILE

Se l'immobile sul quale è stato eseguito l'intervento di recupero edilizio è venduto prima che sia trascorso l'intero periodo per fruire dell'agevolazione, il diritto alla detrazione delle quote non utilizzate è trasferito, salvo diverso accordo delle parti, all'acquirente dell'unità immobiliare (se persona fisica).

In sostanza, in caso di vendita e, più in generale, di trasferimento per atto tra vivi, il venditore ha la possibilità di scegliere se continuare a usufruire delle detrazioni non ancora utilizzate o trasferire il diritto all'acquirente (persona fisica) dell'immobile.

Tuttavia, in assenza di specifiche indicazioni nell'atto di compravendita, il beneficio viene automaticamente trasferito all'acquirente dell'immobile.

Per stabilire chi può fruire della quota di detrazione relativa a un anno, occorre individuare il soggetto che possedeva l'immobile al 31 dicembre di quell'anno.

Il trasferimento di una **quota dell'immobile** non determina un analogo trasferimento del diritto alla detrazione, che avviene solo in presenza della cessione dell'intero immobile (cfr. Circolare AE 24/2004, paragrafo 1.8).

Se, tuttavia, per effetto della cessione della quota chi acquista diventa proprietario esclusivo dell'immobile, la residua detrazione si trasmette all'acquirente Circolare AE 25/2012 (paragrafo 1.3).

IMMOBILE IN USUFRUTTO

In caso di costituzione del diritto di usufrutto, sia a titolo oneroso sia a titolo gratuito, le quote di detrazione non fruite non si trasferiscono all'usufruttuario, ma rimangono al nudo proprietario.

IMMOBILE IN EREDITÀ

In caso di decesso dell'avente diritto, la detrazione non fruita in tutto o in parte è trasferita, per i rimanenti periodi d'imposta, esclusivamente all'erede o agli eredi che conservano la "detenzione materiale e diretta dell'immobile".

La condizione della detenzione del bene deve sussistere non soltanto per l'anno di accettazione dell'eredità, ma anche per ciascun anno per il quale si vuole fruire delle residue rate di detrazione.

Se, per esempio, l'erede che deteneva direttamente l'immobile ereditato successivamente concede in comodato o in locazione l'immobile stesso, non potrà fruire delle rate di detrazione di competenza degli anni in cui non ha più la detenzione materiale e diretta del bene.

Potrà beneficiare delle eventuali rate residue di competenza degli anni successivi al termine del contratto di comodato o di locazione.

In caso di vendita o di donazione da parte dell'erede che ha la detenzione materiale e diretta del bene, le quote residue della detrazione non fruite da questi non si trasferiscono all'acquirente o donatario, neanche quando la vendita o la donazione sono effettuate nello stesso anno di accettazione dell'eredità.

Per ulteriori approfondimenti in materia leggi la circolare 17/2023 e il Principio di diritto 7/2025 dell'Agenzia delle Entrate e la **sezione dedicata alla prassi e alla giurisprudenza** proposta di seguito.

FINE LOCAZIONE O COMODATO

La cessazione dello stato di locazione o comodato non fa venir meno il diritto all'agevolazione dell'inquilino o del comodatario che ha eseguito gli interventi, il quale continuerà a fruire della detrazione fino alla conclusione del periodo di godimento.

Bonus Ristrutturazione: prassi e e giurisprudenza recenti

03 ottobre 2025

- Principio di diritto 7/2025 – Il bonus casa si trasmette all'erede anche senza possesso nell'anno di successione?

19 settembre 2025

- FiscoOggi 19/09/2025 – Il familiare convivente, non proprietario dell'immobile, può detrarre le spese sostenute?

- Risposta AE 244/2025 – Abitazione principale: sono ammesse eccezioni o deroghe a favore di specifiche categorie previste per altre agevolazioni sulla casa?

18 agosto 2025

- FiscoOggi 18/08/2025 – Il convivente di fatto può detrarre le spese di ristrutturazione sull'abitazione non principale?

19 maggio 2025

- Cassazione 11731/2025 – Detrazione edilizia trasferibile all'erede: cosa si intende per detenzione materiale e diretta del bene?

14 aprile 2025

- FiscoOggi 14/04/2025 – Con la vendita dell'immobile il Bonus Ristrutturazione si trasferisce all'acquirente?

18 giugno 2025

- Crcolare AE8/2025 – Legge di Bilancio 2025: chiarimenti su abitazione principale e caldaie

7 aprile 2025

- FiscoOggi 07/04/2025/ – L'erede che rinuncia perde la detrazione anche se abita nell'immobile?

12 marzo 2025

- FiscoOggi 12/03/2025 – La sostituzione del box o del piatto doccia rientra nel Bonus Casa?

2 febbraio 2025

- FiscoOggi 02/03/2025 – Le detrazioni per il Bonus Casa si trasferiscono in caso di abitazione concessa in usufrutto?

13 settembre 2024

- FiscoOggi 13/09/2024 – La detrazione per interventi edilizi è trasferibile agli eredi?

9 settembre 2024

- FiscoOggi 12/09/2024 – Abitazione concessa in comodato: il coniuge convivente può chiedere il Bonus Ristrutturazione?

28 agosto 2024

- FiscoOggi 05/08/2024 – Anche il convivente può chiedere la detrazione per la ristrutturazione?

31 luglio 2024

- FiscoOggi 31/07/2024 – Lavori condominiali: su quale anno calcolare la percentuale di detrazione?

27 luglio 2024

- FiscoOggi 24/07/2024 – a quando l'erede può usufruire del Bonus Ristrutturazione?

19 luglio 2024

- FiscoOggi 19/07/2024 – Quando detrarre le spese di ristrutturazione?

BibLus

Indirizzo articolo: https://biblus.acca.it/bonus-ristrutturazione/