

## RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE: LE AGEVOLAZIONI FISCALI

Gli aggiornamenti  
più RECENTI:

Proroga della maggiore  
detrazione Irpef

Beneficiari del diritto  
alle detrazioni

Determinazione del valore  
dei beni significativi



---

## RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE: LE AGEVOLAZIONI FISCALI

(febbraio 2018)



## INTRODUZIONE



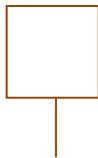
## 1. AGEVOLAZIONI PER IL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO

### 1.1 SINGOLE UNITÀ ABITATIVE

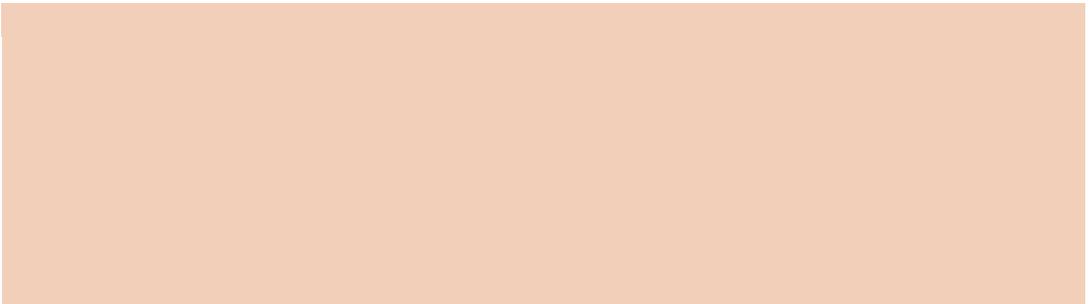
#### 1.1.1 In cosa consistono

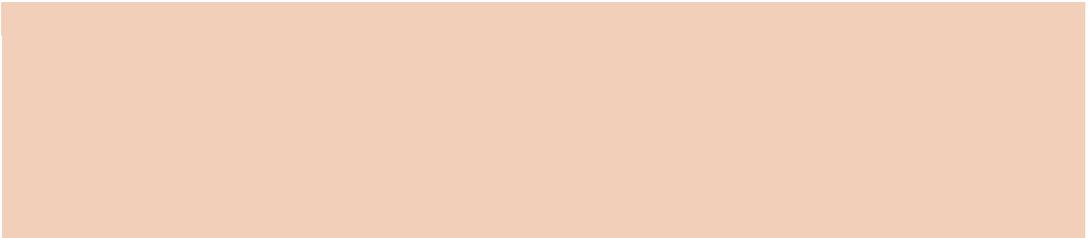
#### 1.1.2 Chi può usufruirne

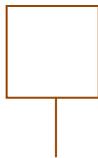




### 1.1.3 Per quali interventi











### 1.2.2 Chi può usufruirne



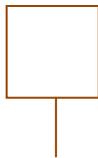
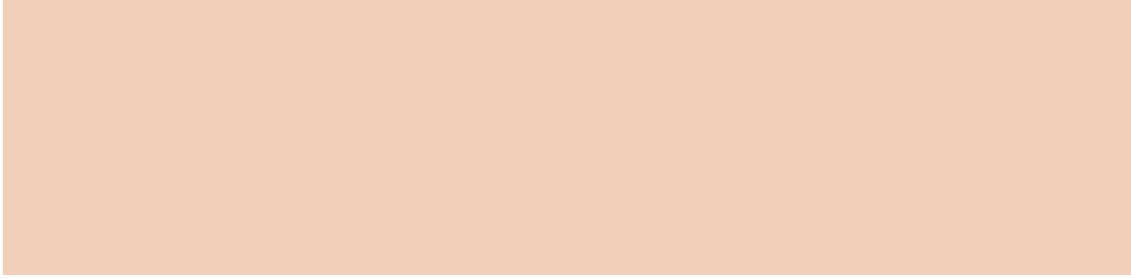




## **1.3 L'AGEVOLAZIONE IVA**

### **1.3.1 Lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria**





### 1.3.2 Lavori di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione

## 1.4 LE REGOLE DA RISPETTARE PER AVERE LE DETRAZIONI

### 1.4.1 Principi generali





## 1.4.2 Cosa fare per ottenerle



## 1.4.3 Come pagare i lavori



|  |                                     |
|--|-------------------------------------|
|  | <input checked="" type="checkbox"/> |
|  | <input type="checkbox"/>            |

|



#### 1.4.4 I documenti da conservare



### 1.4.5 Se cambia la proprietà o il possesso



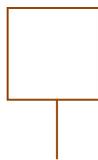
#### 1.4.6 Quando si possono perdere





## 2.2 L'AGEVOLAZIONE PER LA COSTRUZIONE

## 2.3 I DOCUMENTI E GLI ADEMPIMENTI NECESSARI





---

### 3. AGEVOLAZIONE PER L'ACQUISTO O L'ASSEGNAZIONE DI IMMOBILI GIÀ RISTRUTTURATI

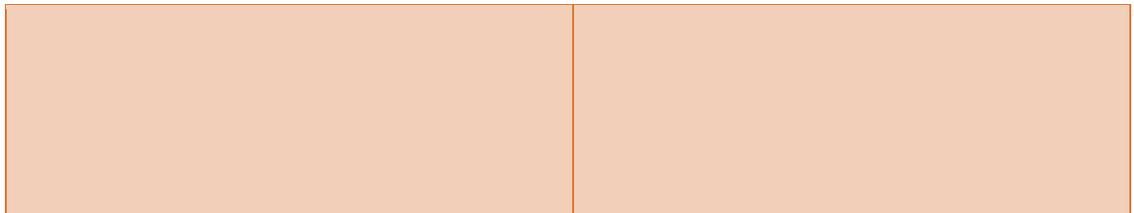
#### 3.1 IN COSA CONSISTE



#### 3.2 A CHI SPETTA



### 3.3 QUANDO PUÒ ESSERE RICHIESTA



### 3.4 COME PAGARE E QUALI DOCUMENTI CONSERVARE



## 4. MUTUI PER RISTRUTTURARE CASA: LA DETRAZIONE DEGLI INTERESSI PASSIVI

### 4.1 IN COSA CONSISTE





#### 4.3 LE CONDIZIONI PER RICHIEDERLA





## 5. TABELLE RIASSUNTIVE DEI LAVORI AGEVOLABILI

### 5.1 INTERVENTI SULLE SINGOLE UNITÀ ABITATIVE

| 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 L. 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<br><i>(detraibile, purché reso pertinenziale di una unità immobiliare)</i>   |
| 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<br><i>(detraibile nelle singole unità immobiliari se si tratta di opere finalizzate al risparmio energetico)</i><br>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<br>Opere esterne con modifiche delle caratteristiche delle pareti, porte e finestre   |
| Centrale idrica                                     | Riparazioni varie con modifiche distributive interne o esterne<br>Nuova costruzione (volume tecnico) nell'ambito di un'operazione di manutenzione straordinaria, di un restauro o di una ristrutturazione  |



| INTERVENTI  | MODALITÀ'  |
|---|--|
| Centrale termica  | Riparazioni varie interne ed esterne, conservando le caratteristiche (materiali, sagoma e colori) uguali a quelle preesistenti (opere murarie)<br>Con modifiche distributive interne<br>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<br><i>(detraibile, purché sia certificato il raggiungimento degli standard di legge)</i>  |
| 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<br>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<br>Nuova costruzione<br><i>(detraibile, se reso pertinenziale ad una unità immobiliare)</i>   |
| Gradini scale   | Sostituzione gradini interni e esterni, modificando la forma, le dimensioni o i materiali preesistenti   |
| Grondaie  | Nuova installazione o sostituzione con modifiche della situazione preesistente   |
| Impianto di riscaldamento autonomo interno (purché conforme al DM 37/2008 - ex legge 46/90) | Nuovo impianto, senza opere edilizie<br>Nuovo impianto con opere edilizie esterne (canna fumaria e/o altre opere interne o esterne) per riscaldamento o ventilazione<br>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<br>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   |



| INTERVENTI                       | MODALITÀ'  |
|----------------------------------|--|
| Locale caldaia                   | Riparazioni murarie varie con modifiche rispetto alla situazione preesistente<br>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 ( <i>detraibile, purché compresa nelle</i> <b>FDHRULHGLFXLEDDDDU</b> , L. 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<br>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<br>( <i>detraibile, purché sia certificato il raggiungimento degli standard di legge</i> )                           |
| Sanitari                         | Sostituzione di impianti ( <i>la sostituzione degli apparecchi sanitari è detraibile solo se integrata o correlata a interventi maggiori per i quali spetta</i> <b>DDHRODURQH</b> ) - Realizzazione di servizio igienico interno |



| INTERVENTI               | MODALITÀ'   |
|--------------------------|---|
| 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<br>Sostituzione di solai interpiano senza modifica delle quote<br>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<br>Modifiche interne ed esterne con varie opere edilizie senza modificarne la destinazione d'uso<br>Formazione di una unità immobiliare abitabile nel sottotetto mediante l'esecuzione di opere edilizie varie<br><i>(detraibile, purché già compreso nel volume)</i> |
| 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<br>Modifica della pendenza delle falde con o senza aumento di volume   |
| Tinteggiatura esterna    | Rifacimento modificando materiali e/o colori  |
| Travi (tetto)            | Sostituzioni con modifiche<br>Sostituzione totale per formazione nuovo tetto  |
| Veranda                  | Innovazioni rispetto alla situazione precedente<br>Nuova costruzione con demolizione del muro che dà sul balcone creando aumento di superficie lorda di pavimento<br>Trasformazione di balcone in veranda   |
| Vespaio                  | Rifacimento   |
| Zoccolo esterno facciata | Sostituzione con altro avente caratteri essenziali diversi  |

## 5.2 INTERVENTI SULLE PARTI CONDOMINIALI

| INTERVENTI                 | MODALITÀ'  |
|----------------------------|--|
| Aerosabbiatura             | Su facciata  |
| Allargamento porte interne | Con demolizioni di modesta entità  |
| Allarme (impianto)         | Riparazione senza innovazioni<br>Riparazione con sostituzione di alcuni elementi |



| INTERVENTI  | MODALITÀ'  |
|---|--|
| 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<br>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 sfiato 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 (purché conforme al DM 37/2008 - ex L. 46/90) | Riparazione dell'impianto senza innovazioni, riparazione con ammodernamenti e/o innovazioni  |
| Impianto elettrico  | Sostituzione dell'impianto o integrazione per messa a norma  |



| INTERVENTI                        | MODALITÀ'   |
|-----------------------------------|---|
| 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                                 |
| 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)      |



| INTERVENTI               | MODALITÀ'   |
|--------------------------|---|
| 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   |
| 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  |



---

## 6. PER SAPERNE DI PIÙ: NORMATIVA E PRASSI

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_



---

---

---

---

---

---

---

Ristrutturazioni edilizie: le agevolazioni fiscali - FEBBRAIO 2018



---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---





PUBBLICAZIONE A CURA DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE  
CON IL CONTRIBUTO ECONOMICO DELLA DIREZIONE CENTRALE COORDINAMENTO NORMATIVO

Tema: Paolo Caldarone

Autore: [Paolo Caldarone](#) - [Agenzia Informa](#)

Si ringrazia la Direzione Centrale Coordinamento Normativo

Segui l'Agenzia su

Fisco

