



A.L. Servizi s.r.l. – Sede legale Via San Pio V n. 27 – 10125 Torino Reg. imprese di Torino n. Rea 1144054

Sede Operativa e uffici: Via Bergamo n. 25 24035 Curno (BG) - P.IVA e C.F 10565750014

Tel. 035 -43.762.62 Fax 035-62.22.226 Email: [info@alservizi.it](mailto:info@alservizi.it) o [www.lalentesulfisco.it](http://www.lalentesulfisco.it)

## Interventi di recupero edilizio: i chiarimenti della Circolare n. 28/E/2022

(Circolare Agenzia delle Entrate n.28 del 25.07.2022)

Con **circolare n. 28/E del 25.07.2022** l’Agenzia delle Entrate ha fornito **precisazioni sugli interventi che danno diritto alle detrazioni edili, specificando le novità normative, l’ambito di applicazione e la documentazione richiesta ai fini del loro riconoscimento.** Tra i vari benefici oggetto della trattazione, l’Agenzia delle Entrate ha fornito numerosi chiarimenti con riferimento agli interventi di recupero del patrimonio edilizio, specificando che: **i)** possono beneficiarne anche gli **imprenditori individuali per gli immobili non rientranti fra i beni strumentali o beni merce**, nonché i **detentori locatari o comodatari dell’immobile**, i familiari conviventi ed il coniuge separato assegnatario dell’immobile intestato all’altro coniuge; **ii)** in caso di acquisizione dell’immobile per **successione**, le quote residue di detrazione si trasferiscono per intero all’erede o agli eredi che conservano la detenzione diretta e materiale dell’immobile; **iii)** le spese devono essere pagate **mediante apposito bonifico** dal quale risulti il CF del beneficiario della detrazione, il numero di P.IVA o CF del soggetto che riceve il danaro e la causale del versamento dal quale si evinca che il pagamento è effettuato per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio che danno diritto alla detrazione; **iv)** è **necessario trasmettere all’ENEA i dati relativi ad interventi di recupero che comportano risparmio energetico**; **v)** la detrazione spetta anche a coloro che **non risultano intestatari del bonifico o della fattura**, nella misura in cui ha sostenuto le spese; **vi)** fino al 31.12.2024 le spese sono **detraibili per il 50%, nel limite di 96.000 euro**; **vii)** per beneficiare dell’incentivo sulla costruzione del box, viene richiesto che questo sia **pertinenziale ad un immobile di tipo abitativo**; **viii)** tra i documenti che devono essere **conservati e presentati per la fruizione si segnalano le abilitazioni amministrative richieste dalla vigente legislazione edilizia in relazione alla tipologia di lavori da realizzare.**

## Premessa

Con [circolare n. 28/E del 25.07.2022](#) l'Agenzia delle Entrate ha fornito **chiarimenti** in materia di **detrazioni edilizie, specificando l'ambito, i criteri di applicazione, nonché le eccezioni o le specificazioni fino ad oggi elaborate dalla prassi dell'Agenzia delle Entrate.**

Con particolare riferimento alle detrazioni per il recupero edilizio, l'Agenzia delle Entrate ha analizzato nel dettaglio la disciplina applicabile, specificando che **fino al prossimo 31.12.2024 i contribuenti potranno fruire di tale detrazione nella misura maggiorata del 50% e nel limite massimo di 96.000 euro di spesa.**

Tra i vari chiarimenti forniti, viene specificato che **in caso di vendita dell'unità immobiliare** sulla quale sono stati realizzati gli interventi, la detrazione non utilizzata in tutto o in parte è trasferita per i rimanenti periodi d'imposta all'acquirente persona fisica dell'unità immobiliare. Nel caso in cui il contratto di compravendita di un immobile sia stipulato nel medesimo anno di sostenimento della spesa, viene previsto che la detrazione rimanga in capo al cedente che ha sostenuto la spesa, questo fruirà dell'intera quota di detrazione.

Ricordiamo che con la precedente [circolare n. 23/E del 23.06.2022](#) l'Agenzia delle Entrate ha fornito precisazioni in relazione all'ambito di applicazione delle detrazioni fiscali collegate al superbonus, analizzandone l'ambito soggettivo ed oggettivo di applicazione, gli adempimenti e le opzioni fiscali previste dagli articoli 119 e 121 del DL n. 34 del 19.05.2020.

## Il beneficio in breve

Con riferimento agli interventi di recupero edilizio, l'Agenzia delle Entrate precisa che i contribuenti hanno diritto ad una **detrazione del 36%** (elevato, dal 26 giugno 2012, al **50%**) delle spese sostenute per interventi di recupero del patrimonio edilizio realizzati su parti comuni di edifici residenziali e su singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale e relative pertinenze.

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** (fino al 31 dicembre 2014 erano sei mesi) dal termine dei lavori **alla successiva alienazione o assegnazione dell'immobile.**

La detrazione è **ripartita in 10 rate annuali di pari importo.** In applicazione del criterio di cassa, la detrazione spetta nel periodo in cui le spese sono sostenute.

## Ambito di applicazione

Possono fruire della detrazione tutti i contribuenti assoggettati all'imposta sul reddito delle persone fisiche, residenti o meno nel territorio dello Stato. La detrazione spetta ai soggetti che possiedono o detengono, sulla base di un titolo idoneo, gli immobili oggetto degli interventi, **a condizione che ne sostengano le relative spese.**

## AMBITO SOGGETTIVO

|             |                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>I</b>    | Proprietari o nudi proprietari.                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>II</b>   | Titolari di un diritto reale di godimento quale usufrutto, uso, abitazione o superficie.                                                                                                                                                                              |
| <b>III</b>  | Soci di cooperative a proprietà divisa e indivisa.                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>IV</b>   | Imprenditori individuali, per gli immobili non rientranti fra i beni strumentali o beni merce.                                                                                                                                                                        |
| <b>V</b>    | Soggetti indicati nell'art. 5 del TUIR, che producono redditi in forma associata (società semplici, in nome collettivo, in accomandita semplice e soggetti a questi equiparati, imprese familiari), alle stesse condizioni previste per gli imprenditori individuali. |
| <b>VI</b>   | Detentori (locatari, comodatari) dell'immobile.                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>VII</b>  | Familiari conviventi.                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>VIII</b> | Coniuge separato assegnatario dell'immobile intestato all'altro coniuge.                                                                                                                                                                                              |
| <b>IX</b>   | Conviventi di fatto di cui all'art. 1, commi 36 e 37, della legge 20 maggio 2016, n. 76 (c.d. legge Cirinnà).                                                                                                                                                         |
| <b>X</b>    | Futuro acquirente.                                                                                                                                                                                                                                                    |

Di seguito illustriamo i chiarimenti forniti con riferimento alle ipotesi di maggior interesse.

## AMBITO SOGGETTIVO - CHIARIMENTI

### Detentore

La detrazione spetta ai detentori dell'immobile a condizione che siano in possesso del consenso all'esecuzione dei lavori da parte del proprietario e che la detenzione dell'immobile risulti da un atto (contratto di locazione, anche finanziaria, o di comodato) regolarmente registrato al momento di avvio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese ammesse alla detrazione se antecedente il predetto avvio. La data di inizio dei lavori deve essere comprovata dai titoli abilitativi, se previsti, ovvero da una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà effettuata nei modi e nei termini previsti dal DPR n. 445 del 2000. Il consenso all'esecuzione dei lavori da parte del proprietario, invece, può essere acquisito in forma scritta anche successivamente all'inizio dei lavori a condizione, tuttavia, che sia formalizzato entro la data di presentazione della dichiarazione dei redditi nella quale si intende fruire della detrazione medesima. Fino al 2011, essendo vigente l'obbligo di inviare la comunicazione al Centro operativo di Pescara, la data di inizio lavori era rilevata da tale comunicazione (Risoluzione 06.05.2002 n. 136/E). Al fine di garantire la necessaria certezza ai rapporti tributari, la mancanza, al momento dell'inizio dei lavori, di un titolo di detenzione dell'immobile risultante da un atto registrato preclude il diritto alla detrazione, anche se si provvede alla successiva regolarizzazione.

### Soci di cooperative

La detrazione spetta ai soci di cooperative a proprietà divisa (in qualità di possessori), assegnatari di alloggi e, previo consenso scritto della cooperativa che possiede l'immobile, ai soci di cooperative a proprietà indivisa (in qualità di detentori). Questi ultimi possono fruire della detrazione dal momento di accettazione della domanda di assegnazione da parte del Consiglio di Amministrazione, anche se il verbale di assegnazione non è sottoposto a registrazione. La detrazione non spetta alla

---

cooperativa edile formata dai proprietari delle unità immobiliari che hanno provveduto alla sua costituzione per avviare la ristrutturazione dello stabile (Risoluzione 17.11.2008 n. 442/E). La persona fisica che non ha ancora acquisito lo status di socio della cooperativa a proprietà indivisa può fruire delle detrazioni relative alle spese per il recupero del patrimonio edilizio da lui sostenute in qualità di detentore dell'immobile (purché vi sia già stato il gradimento dell'organo amministrativo e sia stato immesso nella detenzione dell'immobile).

---

#### **Familiare convivente**

La detrazione spetta al familiare convivente del possessore o detentore dell'immobile oggetto dell'intervento (Circolare 11.05.1998 n. 121, paragrafo 2.1). Per familiari si intendono, a norma dell'art. 5, comma 5, del TUIR, il coniuge, i parenti entro il terzo grado e gli affini entro il secondo grado. Per fruire della detrazione non è necessario che i familiari abbiano sottoscritto un contratto di comodato essendo sufficiente che attestino, mediante una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, di essere familiari conviventi (Circolare 11.05.1998 n. 121, paragrafo 2.1). Lo status di convivenza deve sussistere già al momento in cui si attiva la procedura ovvero, come sopra detto per i detentori, alla data di inizio dei lavori (Risoluzione 06.05.2002 n. 136/E) o al momento del sostenimento delle spese ammesse alla detrazione se antecedente all'avvio dei lavori. Lo status di convivenza, nonché la disponibilità dell'immobile richiesti al momento del sostenimento delle spese che danno diritto alla detrazione, non è necessario che permangano per l'intero periodo di fruizione della detrazione stessa. La detrazione spetta al familiare per i costi sostenuti per gli interventi effettuati su una qualsiasi delle abitazioni in cui si esplica la convivenza, indipendentemente dalla ubicazione della stessa, purché tale immobile risulti a disposizione. Ai fini della detrazione, si considera a disposizione anche l'immobile oggetto di ordinanze sindacali di sgombero, in quanto inagibile totalmente o parzialmente per cause di forza maggiore (ad esempio, a causa di un evento sismico o calamitoso). La detrazione non compete, quindi, per le spese riferite ad immobili a disposizione di altri familiari (ad esempio, il marito non può fruire della detrazione per le spese di ristrutturazione di un immobile di proprietà della moglie dato in comodato alla figlia) o di terzi. Non è invece richiesto che l'immobile oggetto dell'intervento sia adibito ad abitazione principale del proprietario o del familiare convivente (Circolare 10.06.2004 n. 24/E, risposta 1.10, e Circolare 12.06.2002 n. 50/E, risposta 5.1). Ferme restando le altre condizioni, la detrazione spetta anche se le abitazioni comunali all'esecuzione dei lavori sono intestate al proprietario dell'immobile e non al familiare che usufruisce della detrazione (Risoluzione 12.06.2002 n. 184/E).

---

#### **Convivente di fatto**

Per le spese sostenute a decorrere dal 1° gennaio 2016, la detrazione spetta al convivente di fatto del possessore o detentore dell'immobile anche in assenza di un contratto di comodato. La disponibilità dell'immobile da parte del convivente risulta, infatti, insita nella stabile convivenza che si esplica ai sensi dell'art. 1, commi 36 e 37, della legge n. 76 del 2016. Il convivente di fatto che sostiene le spese di recupero del patrimonio edilizio, nel rispetto delle condizioni previste dal richiamato art. 16-bis del TUIR, può, quindi, fruire della detrazione alla stregua di quanto chiarito per i familiari conviventi. Così, ad esempio, può beneficiare della detrazione anche per le spese sostenute per interventi effettuati su una delle abitazioni nelle quali si esplica il rapporto di convivenza, anche se diversa dall'abitazione principale della coppia. Ai fini

---

dell'accertamento della "stabile convivenza", la legge n. 76 del 2016 richiama il concetto di famiglia anagrafica previsto dal regolamento anagrafico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 30 maggio 1989 n. 223 (Risoluzione 28.07.2016 n. 64/E); tale status può risultare dai registri anagrafici o essere oggetto di autocertificazione resa ai sensi dell'art. 47 del DPR n. 445 del 2000.

#### **Futuro acquirente**

La detrazione spetta al futuro acquirente, nel rispetto di tutte le altre condizioni previste, se è stato stipulato un contratto preliminare di vendita dell'immobile regolarmente registrato (Risoluzione 08.02.2008 n. 38/E, e Circolare 11.05.1998 n. 121, paragrafo 2.2). Più in generale, il promissario acquirente di un box pertinenziale o di un immobile facente parte di un edificio interamente ristrutturato, di cui all'art. 16-bis, comma 3, del TUIR, o di un immobile sul quale intende effettuare i lavori di recupero del patrimonio edilizio, può beneficiare della detrazione per gli importi versati in acconto sull'acquisto dell'immobile o versati per i lavori di ristrutturazione, a condizione che alla data di presentazione della dichiarazione dei redditi nella quale il contribuente si avvale della detrazione siano stati registrati il preliminare di acquisto o il rogito (Circolare 18.11.2016 n. 43/E). Occorre, altresì, che il promissario acquirente sia stato immesso nel possesso dell'immobile ed esegua gli interventi a proprio carico. Non è richiesta l'autorizzazione ad eseguire i lavori da parte del promittente venditore che può ritenersi implicitamente accordata in conseguenza dell'anticipata immissione nel possesso dell'immobile. La detrazione spetta al futuro acquirente, alle condizioni sopra precisate, anche nelle ipotesi in cui non si perfezioni l'acquisto.

#### **Lavori eseguiti in proprio**

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 (Circolare 01.06.1999 n. 122, risposta 4.1, e Circolare 11.05.1998 n. 121, paragrafo 2.4).

#### **Condominio e condominio minimo**

Per quanto riguarda l'individuazione delle parti comuni interessate dall'agevolazione, è necessario far riferimento all'art. 1117 del codice civile (Risoluzione 12.02.2010 n. 7/E, che supera il precedente orientamento fornito dalla Risoluzione 07.05.2007 n. 84/E).

Sono parti comuni:

- **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, gli anditi, i portici, i cortili e, in genere, 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, gli acquedotti e, inoltre, le fognature e i canali di scarico, gli impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento e simili fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condòmini.

Il singolo condòmino usufruisce della detrazione per i lavori effettuati sulle parti comuni degli edifici residenziali, **in ragione dei millesimi di proprietà o dei diversi criteri applicabili ai sensi degli artt. 1123 e seguenti del codice civile.**

Salvo nel caso del condominio minimo, **è l'amministratore che, per gli interventi sulle parti comuni, provvede all'indicazione dei dati del fabbricato in dichiarazione e, nella generalità dei casi, agli altri adempimenti relativi alla detrazione.**

#### OSSERVA

In particolare, l'amministratore rilascia, in caso di effettivo pagamento delle spese da parte del condòmino, una certificazione dalla quale risultano:

1. le sue generalità ed il suo codice fiscale;
2. gli elementi identificativi del condominio;
3. l'ammontare delle spese sostenute nell'anno di riferimento;
4. la quota parte millesimale imputabile al condòmino.

In tali ipotesi, **nella dichiarazione dei redditi, i singoli condòmini devono limitarsi ad indicare il codice fiscale del condominio.**

Ai fini del riconoscimento del beneficio, nel caso di spese relative ad interventi sulle parti comuni, la detrazione **compete con riferimento all'anno di effettuazione del bonifico bancario o postale da parte dell'amministratore o di altro soggetto incaricato e nel limite delle rispettive quote imputate ai singoli condòmini e da questi ultimi effettivamente versate al condominio, anche anticipatamente o posticipatamente** rispetto alla data di effettuazione del bonifico stesso ma, comunque, **entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi** (Circolare 01.06.1999 n. 122, risposta 4.8, e Circolare 24.02.1998 n. 57, paragrafo 4).

Ai fini della detrazione relativa alle spese per gli interventi effettuati sulle parti comuni, nel caso in cui la certificazione dell'amministratore del condominio indichi i dati relativi ad un solo proprietario, mentre le spese per quel determinato alloggio sono state sostenute anche da altri, **questi ultimi, qualora ricorrano tutte le altre condizioni che comportano il riconoscimento del diritto alla detrazione, possono fruirne a condizione che attestino sul documento rilasciato dall'amministratore, comprovante il pagamento della quota relativa alle spese, il loro effettivo sostenimento e la percentuale di ripartizione** (Circolare 01.06.1999 n. 122, risposta 4.7). Ciò vale anche quando la spesa è sostenuta dal **familiare convivente o dal convivente di fatto del proprietario dell'immobile**, che può portare in detrazione le spese **sostenute per i lavori condominiali**. Sul documento rilasciato dall'amministratore, comprovante il pagamento della quota millesimale relativa alle spese in questione, il convivente deve indicare i propri estremi anagrafici e l'attestazione dell'effettivo sostenimento delle spese (Circolare 21.05.2014 n. 11/E, risposta 4.2).

Secondo una consolidata giurisprudenza, la nascita del condominio si determina automaticamente, senza che sia necessaria alcuna deliberazione, nel momento in cui **più soggetti costruiscano su un suolo comune ovvero quando l'unico proprietario di un edificio ne ceda a terzi piani o porzioni di piano in proprietà esclusiva, realizzando l'oggettiva condizione del frazionamento** (Risoluzione 14.02.2008 n. 45/E). Per condominio minimo si intende un **edificio composto da un numero non superiore a otto condòmini**. Per beneficiare della detrazione per i lavori eseguiti sulle parti comuni, **non è più necessario acquisire il codice fiscale del condominio nelle ipotesi in cui i condòmini, non avendo l'obbligo di nominare un amministratore, non vi abbiano provveduto, a condizione che non vi sia stato pregiudizio al rispetto, da parte delle banche e di Poste Italiane SPA, dell'obbligo di operare la prescritta ritenuta all'atto dell'accredito del pagamento**. In assenza del codice fiscale del condominio minimo, **le fatture potranno essere emesse nei confronti del condòmino, o dei condòmini, che effettua, ovvero effettuano, anche i correlati adempimenti**. Ai fini della detrazione, i condòmini, inseriscono nei modelli di dichiarazione le spese sostenute utilizzando il codice fiscale del condòmino che ha effettuato il relativo bonifico ovvero il proprio codice fiscale nell'ipotesi in cui ogni condòmino effettui il bonifico per la propria quota di competenza riferito al documento di spesa a lui intestato.

#### Unico proprietario di un edificio

Ai fini della detrazione, **i chiarimenti forniti 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 siano in esso rinvenibili parti comuni alle predette unità immobiliari**. Ciò 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 12.07.2007 n. 167/E). In altri termini, **la locuzione "parti comuni di edificio residenziale" deve essere considerata in senso oggettivo e non soggettivo e va riferita, dunque, alle parti comuni a più unità immobiliari e non alle parti comuni a più possessori** (Circolare 11.05.1998 n. 121, paragrafo 2.6). In tal caso, pertanto, **l'unico proprietario (o i comproprietari) dell'intero edificio ha diritto alla detrazione per le spese relative agli interventi realizzati sulle suddette parti comuni**. Non sono, invece, ravvisabili elementi dell'edificio qualificabili come "parti comuni" quando l'edificio è costituito esclusivamente da un'unità abitativa e dalle relative pertinenze (Risoluzione 12.07.2007 n. 167/E, risposta 2).

#### Trasferimento della detrazione

La **variazione della titolarità dell'immobile** sul quale sono effettuati gli interventi di recupero del patrimonio edilizio prima che sia trascorso l'intero periodo di fruizione della detrazione comporta, nei casi più frequenti, il trasferimento delle quote di detrazione non fruita.

Per determinare chi possa fruire della quota di detrazione relativa ad un anno, **occorre individuare il soggetto che possedeva l'immobile al 31 dicembre di quell'anno** (Circolare 12.05.2000 n. 95, risposta 2.1.14). Le quote residue di detrazione **non si trasferiscono nell'ipotesi in cui la detrazione spetta al detentore dell'immobile** (ad esempio, l'inquilino o il comodatario), **in quanto lo stesso ha diritto alla detrazione anche se la detenzione cessa** (Circolare 24.02.1998 n. 57, paragrafo 4). Analogo ragionamento vale anche per il **familiare convivente del proprietario dell'immobile che, pertanto, può fruire della quota di detrazione relativa alle spese sostenute anche nell'ipotesi in cui l'unità immobiliare, sulla quale sono stati eseguiti gli interventi, venga ceduta.**

**Vendita** L'art. 16-bis del TUIR, al comma 8, prevede che, **in caso di vendita dell'unità immobiliare sulla quale sono stati realizzati gli interventi, la detrazione non utilizzata in tutto o in parte è trasferita per i rimanenti periodi di imposta, salvo diverso accordo delle parti, all'acquirente persona fisica dell'unità immobiliare** (Circolare 01.06.2012 n. 19/E, risposte 1.6 e 1.8).

Nell'ipotesi in cui un contratto di compravendita di un immobile stipulato nel medesimo anno di sostenimento della spesa **preveda che la detrazione rimanga in capo al cedente che ha sostenuto la spesa, quest'ultimo fruirà dell'intera quota della detrazione.**

#### OSSERVA

In mancanza di tale specifico accordo nell'atto di trasferimento dell'immobile, **la conservazione in capo al venditore delle detrazioni non utilizzate può desumersi anche da una scrittura privata, autenticata dal notaio o da altro pubblico ufficiale a ciò autorizzato, sottoscritta da entrambe le parti contraenti**, nella quale si dia atto che l'accordo in tal senso esisteva sin dalla data del rogito.

Benché il legislatore abbia utilizzato il termine vendita, **la disposizione trova applicazione in tutte le ipotesi di una cessione dell'immobile e, quindi, anche per le cessioni a titolo gratuito quale, ad esempio, la donazione** (Circolare 24.02.1998 n. 57, paragrafo 4). Tale disposizione **si applica anche nel caso di permuta dell'immobile** poiché, in base all'art. 1555 del codice civile, **le norme stabilite per la vendita si applicano anche alla permuta, in quanto compatibili** (Circolare 19.06.2012 n. 25/E, risposta 1.2). Diversamente, in caso di **costituzione del diritto di usufrutto, sia a titolo oneroso che gratuito, le quote di detrazione non fruite non si trasferiscono all'usufruttuario, ma rimangono al nudo proprietario.** Il comma 8 dell'art. 16-bis del TUIR, infatti, ammette il trasferimento del beneficio fiscale solo nella ipotesi di vendita dell'immobile (fattispecie che nella prassi, è assimilata alla donazione). Trattasi dunque di situazioni di trasferimento dell'intera titolarità dell'immobile, caratteristica che non sussiste nelle ipotesi di costituzione di diritti reali.

In caso di vendita dell'immobile sul quale sono stati eseguiti i lavori e contestuale costituzione del diritto di usufrutto, **le quote di detrazione non fruite dal venditore si trasferiscono al nudo proprietario in quanto a quest'ultimo si trasferisce la titolarità dell'immobile. Il trasferimento di una quota dell'immobile non è idoneo a determinare un analogo trasferimento del diritto alla detrazione, che avviene solo in presenza della cessione dell'intero immobile.**

#### Trasferimento mortis causa

In caso di acquisizione dell'immobile per successione, le quote residue di detrazione si trasferiscono per intero esclusivamente all'erede o agli eredi che conservano la detenzione materiale e diretta dell'immobile.

In sostanza, **la detrazione compete a chi può disporre dell'immobile, a prescindere dalla circostanza che lo abbia adibito a propria abitazione principale** (Circolare 10.06.2004 n. 24/E, risposta 1.1).

In applicazione del criterio generale in base al quale per determinare chi possa fruire della quota di detrazione relativa ad un anno occorre individuare il soggetto che possedeva l'immobile al 31 dicembre di quell'anno, **si trasferisce all'erede, in presenza dei requisiti richiesti, la quota di detrazione relativa all'anno del decesso anche nell'ipotesi in cui il decesso avvenga nello stesso anno di sostenimento della spesa.**

#### OSSERVA

Si segnala che:

- **se l'immobile è locato**, non spetta la detrazione in quanto l'erede proprietario non ne può disporre;
- **se l'immobile è a disposizione**, la detrazione spetta in parti uguali agli eredi;
- **se vi sono più eredi**, qualora uno solo di essi abiti l'immobile, la detrazione spetta per intero a quest'ultimo, non avendone gli altri la disponibilità;
- **se il coniuge superstite**, titolare del solo diritto di abitazione, **rinuncia all'eredità**, lo stesso non può fruire delle residue quote di detrazione, venendo meno la condizione di erede. In tal caso, neppure gli altri eredi (figli) potranno beneficiare della detrazione se non convivono con il coniuge superstite in quanto non hanno la detenzione materiale del bene.

La detenzione materiale e diretta dell'immobile oggetto degli interventi deve sussistere per l'intera durata del periodo d'imposta di riferimento, pertanto, in tutti i casi in cui l'immobile pervenuto in eredità sia locato o concesso in comodato anche solo per una parte dell'anno, l'erede non potrà fruire della quota di detrazione riferita a tale annualità.

In particolare, la condizione della "detenzione materiale e diretta del bene" deve sussistere **non solo per l'anno dell'accettazione dell'eredità, ma anche per ciascun anno per il quale il contribuente intenda fruire delle residue rate di**

**detrazione.** Ne consegue che l'erede **non può fruire delle rate di detrazione di competenza degli anni in cui non detiene l'immobile direttamente perché, ad esempio, concesso in comodato o in locazione; al termine del contratto di locazione o di comodato, potrà beneficiare delle eventuali rate residue di competenza** (Circolare 24.04.2015 n. 17/E, risposta 3.3).

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/donatario neanche nell'ipotesi in cui la vendita o la donazione siano effettuate nel medesimo anno di accettazione dell'eredità.**

La detrazione si trasmette anche quando il beneficiario dell'agevolazione (de cuius) era il conduttore dell'immobile, purché l'erede conservi la detenzione materiale e diretta, subentrando nella titolarità del contratto di locazione (Circolare 09.05.2013 n. 13/E, risposta 1.1).

**In tutti i casi in cui il soggetto subentrante nel contratto di locazione non sia un erede** del soggetto che aveva sostenuto le spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio (come, ad esempio, il convivente di fatto non nominato erede ed il coniuge che non accetta l'eredità), **non spetta la detrazione per le rate residue.** In linea generale, la detrazione non si trasferisce agli eredi del comodatario in quanto non subentrano nel contratto.

Tuttavia, nell'ipotesi in cui **l'erede sia il comodante**, questi **può portare in detrazione le rate residue poiché, in qualità di proprietario dell'immobile, ha il titolo giuridico che gli consente di fruire della detrazione.** È necessario, tuttavia, che abbia la detenzione materiale e diretta del bene (Circolare 06.05.2016 n. 18/E, risposta 3.2). **La detrazione non si trasferisce agli eredi dell'usufruttuario, atteso che il diritto reale di usufrutto ha natura temporanea e, nell'ipotesi in cui sia costituito a favore di una persona fisica, non può comunque eccedere la vita dell'usufruttuario** (art. 979 del codice civile). Tuttavia, nell'ipotesi in cui erede dell'usufruttuario sia il nudo proprietario dell'immobile che consolida l'intera proprietà dell'immobile oggetto degli interventi di ristrutturazione per estinzione naturale del diritto di usufrutto, **questi può portare in detrazione le rate residue poiché, in qualità di proprietario dell'immobile, ha il titolo giuridico che gli consente di fruire della detrazione.**

Analogo ragionamento vale anche **nell'ipotesi di decesso del familiare convivente che ha sostenuto le spese relative ad interventi agevolabili effettuati sull'immobile di proprietà di altro familiare che ne diventa erede.** Anche in tal caso, indipendentemente dalla circostanza che l'unità immobiliare fosse già presente nel suo patrimonio, l'erede può continuare a fruire delle rate residue della detrazione spettante al de cuius, avendo un vincolo giuridico con l'immobile che gli consente di beneficiare dell'agevolazione (in quanto ne è proprietario), di cui deve avere la detenzione materiale e diretta.

## Adempimenti

Per fruire della detrazione è necessario che le spese siano pagate mediante l'apposito bonifico dedicato dal quale risulti:

- **la causale del versamento dalla quale si evinca che il pagamento è effettuato per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio che danno diritto alla detrazione.** Nel caso in cui, per mero errore materiale, siano stati riportati i riferimenti normativi della detrazione per la riqualificazione energetica, la detrazione può comunque essere riconosciuta senza necessità di ulteriori adempimenti (Circolare 21.05.2014 n. 11/E risposta 4.5);
- **il codice fiscale del beneficiario della detrazione** (che può essere anche diverso dall'ordinante il bonifico);
- **il numero di partita IVA o il codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato.**

La detrazione è ammessa anche se l'onere è sostenuto mediante un bonifico tratto su un conto acceso presso un istituto di pagamento, operatore diverso dalle banche, autorizzato a prestare servizi di pagamento, tra i quali l'esecuzione di bonifici.

La necessità di riportare nel bonifico i dati sopra indicati ha comportato che **gli istituti bancari e postali istituissero bonifici "dedicati"**. Ciò ha assunto particolare rilievo con l'introduzione della ritenuta d'acconto (attualmente nella misura dell'8 per cento) che tali istituti devono applicare nei confronti del destinatario del pagamento (art. 25 del decreto legge n. 78 del 2010). È stato quindi precisato che **la non completa compilazione del bonifico bancario/postale, che pregiudichi in maniera definitiva il rispetto da parte delle banche e di Poste Italiane SPA dell'obbligo di operare la ritenuta** disposta dall'art. 25 del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito con modificazioni dalla legge 30 luglio 2010, n. 122, **non consente il riconoscimento della detrazione, salva l'ipotesi della ripetizione del pagamento mediante bonifico, in modo corretto** (Risoluzione 07.06.2012 n. 55/E).

## OSSERVA

Qualora, per errore, non siano stati indicati sul bonifico tutti i dati richiesti, e non sia stato possibile ripetere il bonifico, **la detrazione spetta solo se il contribuente sia in possesso di una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà rilasciata dall'impresa, con la quale quest'ultima attesti che i corrispettivi accreditati a suo favore sono stati correttamente contabilizzati ai fini della loro imputazione nella determinazione del reddito d'impresa.**

**Il contribuente può fruire della detrazione anche nel caso in cui il pagamento delle spese sia materialmente effettuato dalla società finanziaria che gli ha concesso un finanziamento, a condizione che questa paghi il corrispettivo al soggetto fornitore con un bonifico bancario o postale recante tutti i dati previsti** (causale del versamento con indicazione degli estremi della norma agevolativa, codice fiscale del soggetto per conto del quale è eseguito il pagamento e numero di partita IVA del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato), in modo da

**consentire alle banche o a Poste Italiane SPA di operare la ritenuta e sempreché il contribuente abbia copia della ricevuta del bonifico.**

**Comunicazione  
ASL**

Tale comunicazione, inviata con raccomandata A/R o altre modalità stabilite dalla Regione prima di iniziare i lavori, deve contenere le seguenti informazioni:

- **generalità del committente dei lavori e ubicazione degli stessi;**
- **natura dell'intervento da realizzare;**
- **dati identificativi dell'impresa esecutrice dei lavori** con esplicita assunzione di responsabilità, da parte della medesima, in ordine al rispetto degli obblighi posti dalla vigente normativa in materia di sicurezza sul lavoro e contribuzione;
- **data di inizio dell'intervento di recupero.**

L'omissione della preventiva comunicazione alla ASL, al fine di attivare la vigilanza in materia di sicurezza dei cantieri, della data di inizio lavori **provoca la decadenza dalla detrazione solo qualora risulti che per la tipologia di lavori eseguiti o per le modalità di svolgimento degli stessi il contribuente vi era tenuto sulla base della legislazione extra fiscale vigente** (Circolare 11.05.1998 n. 121, paragrafo 8).

L'eventuale omissione **non può essere sanata, ai fini della detrazione, mediante la c.d. remissione in bonis**. La comunicazione non deve essere effettuata in tutti i casi in cui le disposizioni normative relative alle condizioni di sicurezza nei cantieri non prevedono l'obbligo della notifica preliminare all'ASL.

**Comunicazione  
ENEA**

Occorre trasmettere per via telematica all'ENEA, a decorrere dal 1° gennaio 2018, dei dati relativi a taluni interventi di recupero del patrimonio edilizio con riferimento ai quali spetta la detrazione dall'imposta lorda, ai sensi dell'art. 16-bis del TUIR che comportano risparmio energetico. La trasmissione delle informazioni relative agli interventi deve essere effettuata attraverso il sito web dedicato entro 90 giorni dalla data di ultimazione dei lavori o del collaudo. In assenza di una specifica previsione normativa, la mancata o tardiva trasmissione delle informazioni non comporta la perdita del diritto alle detrazioni.

**Dichiarativo**

Il contribuente è tenuto ad indicare nella dichiarazione dei redditi **i dati catastali identificativi dell'immobile e, nel caso di lavori effettuati dal detentore, gli estremi di registrazione dell'atto di comodato o di locazione** (Circolare 01.06.2012 n. 19/E, risposta 1.1). È tenuto, inoltre, a conservare la documentazione prevista dal Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate del 2 novembre 2011, n. 149646, che ha semplificato gli adempimenti a carico dei contribuenti.

**Intestazione  
documenti**

Qualora vi siano più soggetti titolari del diritto alla detrazione, **il beneficio può spettare anche a colui che non risulti intestatario del bonifico e/o della fattura** (o che non abbia effettuato l'invio della comunicazione al Centro operativo di Pescara, fin quando prevista) **nella misura in cui abbia sostenuto le spese, a prescindere dalla circostanza che il bonifico sia stato o meno ordinato da un conto corrente cointestato con il soggetto che risulti, invece, intestatario dei predetti documenti**. A tal fine, è necessario che **i documenti di spesa siano**

**appositamente integrati con il nominativo del soggetto che ha sostenuto la spesa e con l'indicazione della relativa percentuale.** Tali integrazioni devono essere **effettuate fin dal primo anno di fruizione del beneficio, essendo esclusa la possibilità di modificare nei periodi d'imposta successivi la ripartizione della spesa sostenuta** (Circolare 21.05.2014 n. 11/E, risposta 4.1, e Circolare 13.05.2011 n. 20/E, risposta 2.1).

## Limiti

Il contribuente che, fino al 25 giugno 2012, ha sostenuto spese per euro 48.000 e che successivamente, per interventi sullo stesso immobile, ha sostenuto ulteriori spese, poteva avvalersi della detrazione del 36 per cento per le spese sostenute entro il 25 giugno e del 50 per cento per le spese sostenute dal 26 giugno, nel limite massimo di spesa annuale di euro 96.000 (Circolare 09.05.2013 n. 13/E, risposta 1.4).

Il limite di spesa ammesso alla detrazione è annuale e riguarda il singolo immobile (Circolare 24.04.2015 n. 17/E, risposta 3.2).

Nel caso di interventi di recupero edilizio che comportino l'accorpamento di più unità abitative o la suddivisione in più immobili di un'unica unità abitativa, per l'individuazione del limite di spesa vanno considerate le unità immobiliari censite in Catasto all'inizio degli interventi edilizi e non quelle risultanti alla fine dei lavori (Circolare 11.05.1998 n. 121, paragrafo 3).

Nell'ipotesi in cui gli interventi realizzati in ciascun anno consistano nella mera prosecuzione di lavori iniziati negli anni precedenti sulla stessa unità immobiliare, ai fini della determinazione del limite massimo delle spese ammesse in detrazione occorre tenere conto anche delle spese sostenute negli anni pregressi.

**Si ha, quindi, diritto all'agevolazione solo se la spesa per la quale si è già fruito della relativa detrazione nell'anno di sostenimento non ha superato il limite complessivo.** Questo ulteriore vincolo non si applica agli interventi autonomi, ossia non di mera prosecuzione, fermo restando che, per gli interventi autonomi effettuati nel medesimo anno sullo stesso immobile, deve essere rispettato il limite annuale di spesa ammissibile.

## Acquisto da impresa costruttrice

In relazione alle spese relative **all'acquisto da impresa costruttrice di un immobile, facente parte di un fabbricato interamente ristrutturato** (art. 16-bis, comma 3, del TUIR), la detrazione spetta **nella percentuale del 50 per cento calcolata su un ammontare pari al 25 per cento del prezzo di acquisto, nel limite di euro 96,000, a partire dal 26 giugno 2012** (Circolare 18.09.2013 n. 29/E, paragrafo 2.1).

L'ammontare massimo di spesa ammessa alla detrazione va riferito **all'unità abitativa e alle sue pertinenze unitariamente considerate, anche se accatastate separatamente** (Risoluzione 29.04.2008 n. 181/E, e Risoluzione 04.06.2007/E n. 124, risposta 3).

Nell'ipotesi di **unità immobiliare residenziale adibita promiscuamente anche all'esercizio dell'arte o della professione ovvero di attività commerciale** (occasionale o abituale), **la detrazione è calcolata sul 50 per cento delle spese sostenute** (Risoluzione 24.01.2008 n. 18/E). In caso di erogazione di contributi, sovvenzioni, ecc., **queste somme devono essere sottratte interamente dalle spese sostenute prima di calcolare la detrazione in quanto, ai fini dell'agevolazione, rilevano solo le spese rimaste effettivamente a carico.** Qualora i contributi in questione siano erogati in un periodo d'imposta successivo a quello in cui il contribuente ha fruito della detrazione, le somme rimborsate vanno **assoggettate a tassazione separata nell'anno in cui sono erogati** (Circolare 12.05.2000 n. 95, risposta 2.1.4, e Circolare 24.02.1998 n. 57, paragrafo 5).

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.

Le spese relative ai lavori sulle parti comuni dell'edificio, essendo oggetto di un'autonoma previsione agevolativa, devono essere considerate, dal condòmino o dall'unico proprietario dell'intero edificio, in modo autonomo ai fini dell'individuazione del limite di spesa detraibile. Pertanto, **nel caso in cui vengano effettuati dal medesimo contribuente, anche nello stesso edificio, sia lavori sulle parti comuni che lavori sul proprio appartamento, la detrazione spetta nei limiti di spesa precedentemente riportati, applicabili disgiuntamente per ciascun intervento** (Risoluzione 03.08.2007 n. 206/E). Nel caso di titolarità di più appartamenti, il limite massimo di spesa relativo ai lavori sulle parti comuni va considerato autonomamente per ciascuna abitazione e, in caso di più contitolari dell'unità abitativa, deve essere suddiviso tra gli stessi (Risoluzione 25.01.2008 n. 19/E). Se, invece, l'edificio è costituito esclusivamente da un'unità abitativa e dalle relative pertinenze, non sono ravvisabili elementi dell'edificio qualificabili come "parti comuni" e, pertanto, **non è possibile considerare un autonomo limite di spesa per ciascuna unità** (Risoluzione 12.07.2007 n. 167/E, risposta 2).

Il contribuente che, anche per incapienza, non si sia avvalso della detrazione nei precedenti periodi d'imposta per lavori per i quali ricorrevano tutte le condizioni per applicare l'agevolazione può, comunque, fruire della detrazione indicando nella dichiarazione il numero della rata corrispondente (Circolare 12.05.2000 n. 95, risposta 2.1.2).

#### **Interventi ammessi**

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. Per l'individuazione delle unità immobiliari residenziali ammesse

all'agevolazione, **non deve essere utilizzato un principio di prevalenza delle unità immobiliari destinate ad abitazione rispetto a quelle destinate ad altri usi ed è, quindi, ammessa al beneficio fiscale l'abitazione, realmente utilizzata come tale, ancorché unica all'interno di un edificio** (ad esempio, l'unità immobiliare adibita ad alloggio del portiere per le cui spese di ristrutturazione i singoli condòmini possono calcolare la detrazione in ragione delle quote millesimali di proprietà) (Circolare 24.02.1998 n. 57, paragrafo 3.1). Sono compresi nell'ambito applicativo della disposizione **tutti gli interventi, anche innovativi, realizzati su pertinenze o su aree pertinenziali** (senza alcun limite numerico) **già dotate del vincolo di pertinenzialità con l'unità immobiliare principale** (Circolare 24.02.1998 n. 57, paragrafo 3.3).

In caso di interventi realizzati sulle parti comuni di un edificio, le relative spese possono essere **considerate, ai fini del calcolo della detrazione, soltanto se riguardano un edificio residenziale considerato nella sua interezza**. Qualora la superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza ricomprese nell'edificio sia **superiore al 50 per cento, è possibile ammettere alla detrazione anche il proprietario e il detentore di unità immobiliari non residenziali che sostengano le spese per le parti comuni**.

Se tale percentuale risulta non superiore al 50 per cento, **è comunque ammessa la detrazione per le spese realizzate sulle parti comuni da parte dei possessori o detentori di unità immobiliari destinate ad abitazione comprese nel medesimo edificio** (Circolare 24.02.1998 n. 57, paragrafo 3.2). La detrazione per gli **interventi realizzati sulle parti comuni spetta anche ai proprietari di soli box o cantine**. Gli interventi edilizi agevolabili, sotto il profilo tecnico e nei loro contenuti, sono classificati e dettagliatamente definiti dall'art. 3 del Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. n. 380 (di seguito TUE). In sostanza, al fine di definire ciò che beneficia dell'agevolazione fiscale, il legislatore rimanda alla legge quadro sull'edilizia.

#### **Interventi su parti comuni**

Per gli interventi effettuati sulle parti comuni, **la detrazione spetta per le spese di:**

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e di risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia.

Per gli interventi effettuati sulle singole unità immobiliari e/o sulle relative pertinenze, la detrazione compete per le medesime spese, ad eccezione di quelle relative alla manutenzione ordinaria.

L'agevolazione è riferita ad interventi eseguiti su singole unità immobiliari residenziali, di qualsiasi categoria catastale, anche rurali e sulle loro pertinenze, accatastate o in via di accatastamento.

Gli interventi devono essere eseguiti su **edifici esistenti e non devono realizzare una "nuova costruzione"** (Circolare 11.05.1998 n. 121, paragrafo 4). Unica eccezione è rappresentata dalla **realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali**.

## OSSERVA

Rientrano tra gli interventi di manutenzione ordinaria, a titolo esemplificativo, i seguenti:

1. la sostituzione integrale o parziale di pavimenti e le relative opere di finitura e conservazione;
2. la riparazione di impianti per servizi accessori (impianto idraulico);
3. l'impianto per lo smaltimento delle acque bianche e nere;
4. lo spurgo e pulizia delle fosse biologiche;
5. la sostituzione integrale o parziale di rivestimenti e tinteggiature di prospetti esterni senza modifiche dei preesistenti oggetti, ornamenti, materiali e colori;
6. il rifacimento intonaci interni e tinteggiatura;
7. il rifacimento pavimentazioni esterne e manti di copertura senza modifiche ai materiali;
8. la sostituzione di tegole e di altre parti accessorie deteriorate per lo smaltimento delle acque, nonché il rinnovo delle impermeabilizzazioni;
9. le riparazioni di balconi e terrazze, impermeabilizzazione e relative pavimentazioni;
10. la riparazione delle recinzioni;
11. la sostituzione di elementi di impianti tecnologici;
12. la sostituzione di infissi esterni e serramenti o persiane con serrande, senza modifica della tipologia di infisso.

A titolo esemplificativo, sono ricompresi nella manutenzione straordinaria i seguenti interventi:

1. sostituzione infissi esterni e serramenti o persiane con serrande, con modifica di materiale o tipologia di infisso;
2. realizzazione ed adeguamento di opere accessorie e pertinenziali che non comportino aumento 32 di volumi o di superfici utili, nonché realizzazione di volumi tecnici quali centrali termiche, impianti di ascensori, scale di sicurezza e canne fumarie;
3. realizzazione ed integrazione di servizi igienico-sanitari senza alterazione dei volumi e delle superfici, compresi anche quelli relativi alla costruzione della rete fognaria fino alla rete pubblica, realizzati con opere interne o esterne (Risoluzione 11.11.2002 n. 350/E);
4. sostituzione di caldaia, in quanto l'intervento è inteso come diretto a sostituire una componente essenziale dell'impianto di riscaldamento (Circolare 02.03.2016 n. 3/E, risposta 1.5);
5. realizzazione di chiusure o aperture interne che non modifichino lo schema distributivo delle unità immobiliari e dell'edificio;
6. consolidamento delle strutture di fondazione e in elevazione;

7. rifacimento vespai e scannafossi;
8. sostituzione di solai interpiano senza modifica delle quote d'imposta;
9. rifacimento di scale e rampe;
10. realizzazione di recinzioni, muri di cinta e cancellate;
11. sostituzione solai di copertura con materiali diversi dai preesistenti;
12. sostituzione tramezzi interni, senza alterazione della tipologia dell'unità immobiliare;
13. realizzazione di elementi di sostegno di singole parti strutturali.

Gli **interventi di restauro e risanamento conservativo** sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano le destinazioni d'uso con essi compatibili.

Questi interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso e l'eliminazione di elementi estranei all'organismo edilizio. La norma descrive due gruppi di interventi:

- quelli di **restauro**, che consistono nella **restituzione di un immobile di particolare valore architettonico e storico - artistico ad una configurazione conforme ai valori che si intendono tutelare;**
- quelli di **risanamento conservativo**, **che si riferiscono all'insieme delle opere finalizzate ad adeguare ad una migliore esigenza d'uso attuale un edificio esistente sotto gli aspetti tipologici, formali, strutturali, funzionali.**

Gli interventi di **ristrutturazione edilizia** sono quelli volti a **trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.** Tali interventi comprendono il ripristino e la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, **l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di elementi ed impianti che possono portare ad un edificio parzialmente o completamente diverso dal preesistente.** Gli effetti di tale trasformazione sono tali da incidere sui parametri urbanistici al punto che l'intervento stesso è considerato di "trasformazione urbanistica" e, come tale, soggetto al relativo titolo abilitativo.

## OSSERVA

Sono agevolati, secondo l'Agenzia delle Entrate, anche le seguenti ipotesi:

- lavori necessari alla ricostruzione o al ripristino dell'immobile danneggiato a seguito di eventi calamitosi, a condizione che sia stato dichiarato lo stato di emergenza (art. 16-bis, comma 1, lett. c), del tuir);  
posti auto pertinenziali, anche a proprietà comune (art. 16-bis, comma 1, lett. d), del tuir;
- costruzione del box pertinenziale;
- acquisto di box pertinenziale;

- lavori, su singole unità immobiliari e su parti comuni, finalizzati all'eliminazione delle barriere architettoniche, aventi per oggetto ascensori e montacarichi, alla realizzazione di ogni strumento che, attraverso la comunicazione, la robotica e ogni altro mezzo di tecnologia più avanzata, sia adatto a favorire la mobilità interna ed esterna all'abitazione per le persone portatrici di handicap in situazione di gravità, ai sensi dell'art. 3, comma 3, della legge 5 febbraio 1992, n. 104;
- lavori, su singole unità immobiliari e su parti comuni, finalizzati alla prevenzione del rischio del compimento di atti illeciti da parte di terzi;
- lavori, su singole unità immobiliari e su parti comuni, finalizzati alla cablatura degli edifici;
- lavori, su singole unità immobiliari e su parti comuni, finalizzati al contenimento dell'inquinamento acustico;
- lavori, su singole unità immobiliari e su parti comuni, finalizzati al conseguimento di risparmi energetici con particolare riguardo all'installazione di impianti basati sull'impiego delle fonti rinnovabili di energia;
- lavori, su singole unità immobiliari e su parti comuni, finalizzati all'adozione di misure antisismiche con particolare riguardo all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica, specialmente sulle parti strutturali;
- lavori, su singole unità immobiliari e su parti comuni di edifici residenziali, finalizzati alla bonifica dall'amianto;
- lavori, su singole unità immobiliari e su parti comuni, finalizzati alla messa a norma degli edifici.