



LA LEGGE PER TUTTI

INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Bonus ristrutturazioni 2020

Autore: Carlos Arijia Garcia | 02/12/2019



Chi può beneficiare della proroga della detrazione fiscale del 50% e per quali lavori. I documenti da conservare.

La buona notizia è che i contribuenti possono recuperare una parte dei lavori fatti in casa nei prossimi mesi grazie al **bonus ristrutturazioni 2020**. Quella meno buona è che questa potrebbe essere l'ultima occasione: il Governo, infatti, ha confermato l'agevolazione che va avanti dal 2012 per un solo anno, il che può

voler dire due cose: o che toccherà aspettare la fine del 2020 per vedere se c'è un'ulteriore proroga, oppure che c'è la l'intenzione di sopprimere il bonus dal 2021 in poi.

Tanto vale, quindi, guardare il bicchiere mezzo pieno e non attendere troppo se si deve sistemare la propria casa, in modo da usufruire del **bonus ristrutturazioni 2020**. Almeno finché c'è. È bene, dunque, ricordare in che cosa consiste, quali sono i lavori che rientrano nella detrazione fiscale e chi ne ha diritto.

Va ricordato, inoltre, che nel 2020 rimettere a nuovo il proprio immobile può essere un affare, visto che oltre al **bonus ristrutturazioni** c'è anche il [bonus facciate](#). Se il primo dà l'opportunità di recuperare il 50% della spesa (entro un tetto massimo che vedremo tra un istante), il secondo consente di avere una detrazione del 90% senza limiti di spesa. Insomma, metti a posto la tua casa dentro e fuori e recuperi buona parte di ciò che hai pagato all'impresa.

Vediamo, allora, a quali condizioni si può chiedere e ottenere il **bonus ristrutturazioni 2020**.

Bonus ristrutturazioni 2020: che cos'è?

Il **bonus ristrutturazioni 2020** è la conferma di quello già in vigore dal 2012, che consente di beneficiare di una **detrazione Irpef del 19%** sulle spese sostenute per i lavori di rifacimento di un immobile realizzati entro il 31 dicembre 2020. L'agevolazione riguarda le opere di **manutenzione ordinaria straordinaria** a certe condizioni e prevede un **tetto di spesa** di 96mila euro. Significa che è possibile recuperare fino a 18.240 euro in **10 quote annue** di pari importo.

Si può ipotizzare che, in assenza di un'ulteriore proroga - come si diceva prima, il rischio concreto esiste poiché quella attuale è di un anno -, per i lavori effettuati e pagati dal 1° gennaio 2021 si potrà usufruire della detrazione ordinaria del 36% con un tetto di spesa fissato a 48mila euro.

Bonus ristrutturazioni 2020: quali lavori rientrano?

L'Agenzia delle Entrate ha precisato **quali sono i lavori** edilizi per i quali si ha

diritto al **bonus ristrutturazioni 2020**.

In generale - tra poco entriamo nei dettagli - tratta degli interventi:

- di **manutenzione ordinaria e straordinaria**, opere di restauro e di risanamento conservativo e lavori di ristrutturazione edilizia realizzati sulle **singole unità immobiliari** di qualsiasi categoria catastale, anche rurali, e sulle loro pertinenze;
- di **manutenzione ordinaria e straordinaria**, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia realizzati su tutte le **parti comuni** degli edifici residenziali (i **condomini**, per intenderci);
- di ricostruzione o di ripristino degli immobili danneggiati da un **evento calamitoso**;
- realizzazione di **autorimesse** o **posti auto**;
- finalizzati all'abbattimento delle **barriere architettoniche**;
- di **bonifica** dell'amianto;
- di prevenzione contro il rischio di **atti illeciti** (ad esempio le grate sulle finestre per evitare le incursioni dei ladri);
- di **cablatura** dell'edificio;
- di **riqualificazione**

Bonus ristrutturazioni 2020: la manutenzione ordinaria

Qui troviamo il primo «però» del **bonus ristrutturazioni 2020**. Un intoppo che riguarda i lavori di **manutenzione ordinaria**, validi ai fini dell'agevolazione **solo** se realizzati **nelle parti comuni dei condomini ma non nelle singole unità abitative**, a meno che le opere non facciano parte di un intervento più ampio.

*Mario deve sostituire i pavimenti della sua villetta. Per un lavoro del genere non potrà avere il **bonus ristrutturazioni**. Se, però, cambia i pavimenti dopo aver demolito alcune pareti interne per modificare la disposizione dei locali e lo spostamento dei servizi igienici, potrà chiedere il bonus ristrutturazioni per tutta la spesa complessiva sostenuta entro il 31 dicembre 2020 e beneficiare della **detrazione fiscale del 50%**.*

Per lavori di manutenzione ordinaria si deve intendere quelli che hanno a che fare

con la riparazione, il rinnovo o la sostituzione della finitura interna ed esterna di un edificio, oltre alle opere necessarie a mantenere l'efficienza degli impianti già esistenti. A titolo esemplificativo, si possono citare:

- la tinteggiatura della facciata esterna;
- il rifacimento della pavimentazione dell'esterno;
- il rifacimento dell'intonaco interno;
- la riparazione del balcone o della recinzione;
- la sostituzione di alcune parti degli impianti, dei serramenti, degli infissi o delle serrande senza modificare il tipo di infisso.

Come abbiamo spiegato nella [nostra guida](#), per alcuni di questi lavori conviene chiedere il **bonus facciate**, poiché si ha la possibilità di **detrarre il 90% delle spese anziché il 50%**. È il caso della tinteggiatura esterna o della riparazione del balcone.

Bonus ristrutturazioni 2020: la manutenzione straordinaria

A differenza di quella precedente, la **manutenzione straordinaria** comprende quelle opere finalizzate alla modifica e alla sostituzione delle parti anche strutturali degli immobili ed all'integrazione dei servizi tecnologici ed igienico-sanitari. I lavori, comunque, non devono alterare né la volumetria dell'edificio né la sua destinazione d'uso.

Per fare qualche esempio di manutenzione straordinaria, possiamo citare:

- il rifacimento degli impianti (elettrico, idraulico, riscaldamento, ecc.);
- il rifacimento del tetto o del solaio;
- l'apertura, la chiusura o lo spostamento di porte o finestre;
- la sostituzione della canna fumaria;
- la realizzazione di un muro di cinta o di una recinzione;
- il rifacimento di rampe o di scale.

Bonus ristrutturazioni 2020: il restauro ed

il risanamento conservativo

È possibile portare in detrazione e, quindi, far rientrare nel **bonus ristrutturazione 2020** anche i lavori di **restauro** e di **risanamento conservativo**.

Per restauro si intende l'opera che ha come obiettivo ridare ad un immobile il suo particolare valore storico, architettonico o artistico.

Il risanamento conservativo, invece, comprende i lavori necessari a mantenere lo stato originale dell'immobile, come ad esempio:

- l'eliminazione e la prevenzione del degrado;
- l'adeguamento dell'altezza dei solai;
- l'apertura di finestre che garantiscano la giusta aereazione dei locali.

Bonus ristrutturazioni 2020: la modifica dell'edificio

La **ristrutturazione edilizia** vera e propria, che rientra sempre nel **bonus 2020**, è quella che comporta la modifica parziale o totale dell'edificio nel suo aspetto, non nella volumetria o nella superficie. Per fare qualche esempio, sono considerati lavori di ristrutturazione edilizia ai fini del bonus:

- la realizzazione di un balcone o di un terrazzo;
- la realizzazione di una mansarda;
- la creazione di una veranda dove c'era un balcone;
- l'apertura di nuove porte o di nuove finestre.

Bonus ristrutturazioni 2020: quali altre spese rientrano

Le **spese per ristrutturare** una casa non si limitano all'impresa edile che deve realizzare i lavori. Ci sono anche quelle, per così dire, «tecniche», relative ai permessi da chiedere in Comune, all'architetto che progetterà e dirigerà i lavori e alle varie certificazioni.

Il **bonus ristrutturazioni 2020** consente di portare in detrazione anche i costi delle prestazioni professionali, dei materiali acquistati, delle perizie, dei collaudi.

Bonus ristrutturazioni 2020: chi ne ha diritto

Hanno la possibilità di chiedere il **bonus ristrutturazioni 2020** e, quindi, di usufruire della **detrazione del 50%**:

- il proprietario o nudo proprietario dell'immobile;
- l'usufruttuario;
- l'affittuario;
- il comodatario;
- i soci di cooperative e di società semplici;
- gli imprenditori individuali, purché l'immobile da ristrutturare non sia ad uso strumentale;
- chi esegue in proprio il lavoro di ristrutturazione (la detrazione è valida per le spese di acquisto dei materiali);
- i condòmini, in base alla rispettiva quota millesimale di proprietà.

Bonus ristrutturazioni 2020: come beneficiare della detrazione

Per usufruire del **bonus ristrutturazioni 2020** bisogna prima di tutto indicare nella dichiarazione dei redditi i **dati catastali** dell'immobile su cui vengono eseguiti i lavori.

Dopodiché, e per eventuali controlli da parte dell'Agenzia delle Entrate, occorre conservare questi **documenti**:

- la domanda di accatastamento;
- le ricevute di pagamento dell'Imu;
- nel caso dei condòmini, la delibera dell'assemblea che autorizza i lavori sulle parti comuni dell'edificio e la tabella di ripartizione delle spese;
- la dichiarazione di consenso ai lavori;
- le autorizzazioni all'esecuzione delle opere.

Sarà necessario, inoltre, effettuare i pagamenti tramite **bonifico bancario o postale**, indicando:

- come **causale** del versamento, questa dicitura: «Bonifico relativo a lavori edilizi che danno diritto alla detrazione prevista dall'art. 16-bis del Dpr 917/1986»;
- codice fiscale del beneficiario della detrazione;
- codice fiscale o partita Iva del destinatario del bonifico.

Se i lavori interessano le parti comuni di un condominio, bisogna indicare il codice fiscale del condominio oltre a quello dell'amministratore o del singolo vicino che effettua il versamento.

Infine, nel caso in cui ci siano degli interventi per il miglioramento delle prestazioni energetiche (ad esempio, l'installazione di pannelli solari o fotovoltaici), serve la **comunicazione all'Enea** contenente le spese di ristrutturazione. La comunicazione va inviata telematicamente sul sito dell'Enea (dove vengono fornite delle istruzioni in merito) entro 90 giorni dalla data di collaudo o di fine dei lavori.