

Recupero edilizio al 50% sino alla fine del 2024

Per poter beneficiare dell'agevolazione nella misura "potenziata" del **50%** sulle spese relative agli interventi volti al **recupero** del patrimonio edilizio, salvo future proroghe, occorre sostenere la **spesa** entro il **31 dicembre 2024**.

L'**ambito oggettivo** di questa agevolazione, disciplinata dall'art. 16-*bis* del TUIR, molto **ampio**, ricomprende tra gli altri:

- la generalità degli interventi edilizi diversi da quelli che integrano gli estremi della "nuova costruzione";
- gli interventi relativi alla realizzazione di opere finalizzate al conseguimento di risparmi energetici, con particolare riguardo all'installazione di impianti basati sull'impiego delle fonti rinnovabili di energia;
- gli interventi relativi all'adozione di misure antisismiche e all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica.

Considerato che la detrazione riguarda soltanto i soggetti IRPEF occorre dare rilevanza, in applicazione del **principio** di **cassa** per i soggetti non titolari di reddito d'impresa, al momento in cui avviene il **pagamento**.

Come chiarito dalla prassi ufficiale dell'Amministrazione finanziaria, peraltro, l'agevolazione compete anche se il pagamento delle spese è eseguito in un periodo d'imposta antecedente in quello in cui sono iniziati i lavori (compete ad esempio se sono stati pagati acconti nel 2023 e i lavori sono iniziati nel 2024 a determinate condizioni) o successivo a quello in cui i lavori sono completati (compete ad esempio per le spese sostenute nel 2024 anche se i lavori sono terminati nel 2023; in tal senso, tra le altre, circ. Agenzia delle Entrate 4 aprile 2017 n. 7 e 26 giugno 2023 n. 17, p.

9).

Per fruire del c.d. “bonus casa” nella misura del 50% ed entro il limite massimo di spesa pari a 96.000 euro per singola unità immobiliare, quindi, i **bonifici** bancari o postali “parlanti” (salvo eccezioni previste per gli oneri di urbanizzazione, l’imposta di bollo e i diritti pagati per le concessioni, le autorizzazioni e le denunce di inizio lavori e la tassa per l’occupazione del suolo pubblico – TOSAP) devono essere eseguiti entro il 31 dicembre 2024 (*cfr.* circ. Agenzia delle Entrate 25 luglio 2022 n. 28, p. 21 ss. e 26 giugno 2023 n. 17, p. 23).

Dato che per le spese sostenute **dal 1° gennaio 2025** e sino al 31 dicembre 2027 l’aliquota della detrazione IRPEF scenderà al **36%**, fino a un ammontare complessivo delle stesse non superiore a 48.000 euro per unità immobiliare (per poi scendere ancora al 30% per le spese sostenute dal 1° gennaio 2028 al 31 dicembre 2033 ai sensi dell’art. 16-*bis* comma 3-*ter* del TUIR, introdotto dall’art. 9-*bis* comma 8 del DL 39/2024 convertito), quindi, tutti coloro che hanno lavori di ristrutturazione in corso di esecuzione o intendono iniziarli nei prossimi mesi dovranno pagare quanto più possibile per beneficiare l’agevolazione al 50%.

Nel caso di lavori che si **protraggono** per **più anni** occorre tenere presente che, ai sensi dell’art. 16-*bis* comma 4 del TUIR, ai fini del computo del limite massimo delle spese ammesse a fruire della detrazione si tiene conto anche delle spese sostenute negli anni precedenti.

In altre parole, dato che il limite di rilevanza delle spese di 48.000 o di 96.000 euro si riferisce alle spese sostenute per ciascun intervento (anche pluriennale), nel caso, ad esempio, nel 2024 siano state sostenute spese per 50.000 euro, nel 2025 non si potrà beneficiare di alcuna detrazione con riguardo al medesimo intervento (circ. Agenzia delle Entrate 24 aprile 2015 n. 17, § 3.2 e 8 luglio 2020 n. 19, p. 258).

La limitazione contenuta nell'art. 16-*bis* comma 4 del TUIR, per cui il limite di rilevanza delle spese (48.000 o 96.000 euro) si riferisce alle spese sostenute per ciascun intervento (anche pluriennale), non trova però applicazione se gli **interventi** sono tra di loro **autonomi**, ossia non consistono in una mera prosecuzione di altri già iniziati o realizzati, fermo restando che se sono effettuati nel medesimo anno deve essere rispettato il limite annuale di spesa ammissibile (tra le altre, circ. Agenzia delle Entrate 24 aprile 2015 n. 17 e 8 luglio 2020 n. 19, p. 258).

Quindi, se sul medesimo immobile sono state sostenute spese relative a un intervento (es. di ristrutturazione edilizia) nel corso del 2024, mentre nel 2025 sono sostenute spese relative a **un altro** intervento autonomo (es. di riqualificazione energetica), per il primo intervento spetterà la detrazione IRPEF del 50% nel limite massimo di spesa di 96.000 euro, mentre per il secondo spetterà la detrazione IRPEF del 36% nel limite di spesa di 48.000 euro (circ. Agenzia delle Entrate 26 giugno 2023 n. 17, p. 27 e risposta a interpello Agenzia delle Entrate 23 gennaio 2023 n. 143).

Collegato agli interventi di recupero edilizio c'è poi il c.d. "**bonus mobili**" che, salvo ulteriori proroghe, compete per le spese sostenute dal 1° gennaio 2024 al 31 dicembre 2024 nella misura del 50% entro una spesa massima di 5.000 euro.

(MF/ms)