

Le spese di ristrutturazione nella cessione degli immobili inter vivos e mortis causa

di [Salvatore Dammacco](#)

Publicato il 11 Agosto 2020

Con l'imminente dichiarazione dei redditi, relativa al periodo d'imposta 2019, occorre tener presente a chi spettano le detrazioni d'imposta relative alle ristrutturazioni edilizie, in eventi connessi con la cessione degli immobili intervenuti nell'anno.

Modello Redditi 2020 e trattamento delle spese di ristrutturazione

Le spese di ristrutturazione nella cessione di immobili: premessa

Le spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio e di [riqualificazione energetica](#) degli edifici hanno trovato una collocazione normativa nell'art. 16-bis, del D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917 (Si vedano gli Allegati A e B, per gli oneri detraibili e i crediti di imposta che possono essere fatti valere in dichiarazione).

Per chi voglia approfondire ulteriormente le disposizioni in argomento, si rimanda alla corposa [Circolare dell'Agenzia delle Entrate dell'8 luglio 2020, n. 19/E](#) – "Guida alla

dichiarazione dei redditi delle persone fisiche relativa all'anno d'imposta 2019: spese che danno diritto a deduzioni dal reddito, a detrazioni d'imposta, crediti d'imposta e altri elementi rilevanti per la compilazione della dichiarazione e per l'apposizione del visto di conformità".

Sono incluse, tra le spese di cui sopra, quelle di progettazione e per prestazioni professionali connesse all'esecuzione delle opere edilizie e alla messa a norma degli edifici (Art. 16-bis, comma 2, del D.P.R. n. 917/1986).



Altre disposizioni sono fissate dal ridetto art. 16-bis, del D.P.R. n. 917/1986:

- nel caso di interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia [Art. 3, comma 1, lett. c) e d), del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380], effettuati su interi fabbricati da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie, che provvedano, entro 18 mesi dalla data di termine dei lavori, alla successiva vendita o assegnazione dell'immobile;
- quando i lavori dovessero proseguire negli anni, le spese ammesse si cumulano negli anni ai fini dell'individuazione del tetto di spesa ammissibile;
- se gli interventi trovano esecuzione in unità immobiliari residenziali adibite promiscuamente all'esercizio dell'arte o della professione, ovvero all'esercizio dell'attività commerciale, la detrazione spettante è ridotta al 50%;
- la detrazione è cumulabile con le agevolazioni già previste sugli immobili oggetto di vincolo (D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei beni culturali e del paesaggio) ridotte nella misura del 50%;
- la detrazione è spalmata in dieci quote annuali costanti e di pari importo a partire dall'anno di sostenimento delle spese;
- sono applicate le norme di cui al D.M. 18 febbraio 1998, n. 41 (Regolamento recante norme di attuazione e procedure di controllo di cui all'art. 1, della L. 27 dicembre 1997, n. 449, in materia di detrazioni per le spese di ristrutturazione edilizia).

Infine, si ricorda che il tetto di spesa, per unità immobiliare, sino al 31 dicembre 2020, è di € 96.000, (in precedenza il limite, per unità immobiliare, era di € 48.000) e che la detrazione, originariamente stabilita in ragione del 36% delle spese documentate, attualmente è del 50% (Elevate a percentuali superiori, per date tipologie di lavori).

Una disposizione eccezionale viene offerta dall'art. 119, del [D.L. 19 maggio 2020, n. 34](#), che consente di usufruire di un superbonus del 110%, per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 e fino al 31 dicembre 2021, da ripartire tra gli aventi diritto in cinque quote annuali di pari importo per i seguenti interventi (riguardano le detrazioni di cui all'art. 14, del D.L. 4 giugno 2013, n. 63, convertito nella L. 3 agosto 2013, n. 90):

1. di isolamento termico delle superfici opache verticali e orizzontali che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo;
2. sulle parti comuni degli edifici per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria a condensazione;
3. sugli edifici unifamiliari per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria a pompa di calore, ivi inclusi gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici.

Spese di ristrutturazione nella cessione degli immobili inter vivos

Il mutamento di proprietà dell'immobile dalle imprese di costruzione e dalle cooperative edilizie

In caso di cessi

Abbonati per poter continuare a leggere questo articolo

Progettato e realizzato da professionisti, per i professionisti, ogni piano di abbonamento comprende:

- contenuti autorevoli, puntuali, chiari per aiutarti nel tuo lavoro di tutti i giorni
- videoconferenza, per aggiornarti e ottenere crediti formativi

- una serie di prodotti gratuiti, sconti e offerte riservate agli abbonati
- due newsletter giornaliere

A partire da 15€ al mese

Scegli il tuo abbonamento