

Spese ristrutturazione edilizie: la ripartizione in caso di successione

di [Federico Gavioli](#)

Pubblicato il 9 Ottobre 2025

Il Fisco ha chiarito le regole applicabili in caso di “successione ereditiera” di un immobile oggetto di lavori di ristrutturazione agevolata.

L'Agenzia delle Entrate ha recentemente reso interessanti chiarimenti in tema di detrazione delle spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio e trasferimento *mortis causa* dell'immobile all'erede che non ne ha la detenzione materiale e diretta al momento di apertura della successione.

Le spese di ristrutturazioni edilizie: cenni

L'agevolazione fiscale sugli interventi di recupero del patrimonio edilizio è disciplinata dall'articolo 16-bis del Dpr 917/1986. Consiste in una detrazione dall'IRPEF, da ripartire in 10 quote annuali di pari importo, del 36% delle spese sostenute, fino a un ammontare complessivo non superiore a 48.000 euro per ciascuna unità immobiliare.

Tuttavia, per quelle sostenute dal 26 giugno 2012 al 31 dicembre 2024, il beneficio è elevato al 50% e il limite massimo di spesa è innalzato a 96.000 euro per unità immobiliare.



Attenzione: La legge di Bilancio 2025 ha stabilito che per le spese sostenute nel 2025, la detrazione spetta nella misura del 36% (50% in caso di abitazione principale) su un massimo di 96.000 euro per unità immobiliare; invece, per quelle degli anni 2026 e 2027, la detrazione è del 30% (36% in caso di abitazione principale), sempre su un massimo di 96.000 euro per unità immobiliare. Da questo trattamento sono esclusi gli interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili.

La stessa detrazione è prevista anche per chi acquista immobili a uso abitativo facenti parte di edifici interamente ristrutturati. Spetta nel caso di interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie, che entro 18 mesi dal termin

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