

Bonus ristrutturazione balconi: requisiti e limiti della detrazione

SINTESI OPERATIVA

La detrazione fiscale per gli interventi sui balconi resta, anche nel 2025, uno dei temi più dibattuti tra i contribuenti che pianificano lavori di ristrutturazione. La disciplina, che trova fondamento nell'articolo 16-bis del D.P.R. 917/1986 (Testo Unico delle Imposte sui Redditi) in combinato con l'art. 16 del D.L. 63/2013, presenta però alcune sfumature applicative che vale la pena approfondire. La struttura base dell'agevolazione fiscale Il meccanismo di funzionamento prevede una detrazione dall'imposta lorda del 36% sulle spese sostenute e documentate.

[Articolo originale](#)

LEGGI ONLINE

La detrazione fiscale per gli interventi sui balconi resta, anche nel 2025, uno dei temi più dibattuti tra i contribuenti che pianificano lavori di ristrutturazione. La disciplina, che trova fondamento nell'articolo 16-bis del D.P.R. 917/1986 (Testo Unico delle Imposte sui Redditi) in combinato con l'art. 16 del D.L. 63/2013, presenta però alcune sfumature applicative che vale la pena approfondire.

LA STRUTTURA BASE DELL'AGEVOLAZIONE FISCALE

Il meccanismo di funzionamento prevede una detrazione dall'imposta lorda del 36% sulle spese sostenute e documentate. Il limite massimo di spesa ammissibile è fissato a 48.000 euro per ciascuna unità immobiliare. Possono beneficiarne i contribuenti che possiedono l'immobile o lo detengono sulla base di un titolo idoneo (ad esempio locazione, comodato).

La normativa temporanea ha però modificato questi parametri. Per le spese sostenute tra il 26 giugno 2012 e il 31 dicembre 2024, il D.L. 83/2012 e le successive proroghe hanno elevato la percentuale al **50%** e innalzato il tetto di spesa a **96.000 euro**.

LE NOVITÀ INTRODOTTE DALLA LEGGE DI BILANCIO 2025

Dal 1° gennaio 2025, secondo quanto previsto dall'art. 1, commi 54-55, della Legge 207/2024, la detrazione opera con un duplice regime. La misura del 50% continua ad applicarsi, nel limite di 96.000 euro, esclusivamente per le spese sostenute dal proprietario o da chi vanta un diritto reale di godimento sull'**abitazione principale**.

Per tutti gli altri casi – dunque seconde case, immobili locati, proprietà non adibite a residenza principale – la percentuale scende al 36%. Il limite di spesa resta comunque ancorato alla soglia di 96.000 euro.

QUANDO I LAVORI SUI BALCONI RIENTRANO NELL'AGEVOLAZIONE

Tra gli interventi ammessi al beneficio fiscale figura anche il rifacimento dei balconi, sia riferito all'intero condominio che alla singola unità immobiliare. Ma attenzione: non tutti i lavori sono equiparabili.

La guida ufficiale dell'Agenzia delle Entrate chiarisce che si considerano agevolati il **rifacimento con materiali, finiture o colori diversi** rispetto a quelli preesistenti oppure la realizzazione ex novo di un balcone (nuova costruzione).

Facciamo un esempio concreto. Supponiamo che il proprietario di un appartamento decida di sostituire il vecchio balcone in cemento con uno dotato di parapetto in vetro temperato e pavimentazione in gres porcellanato, modificando anche il sistema di impermeabilizzazione. Questo intervento, comportando un mutamento sostanziale delle caratteristiche tecniche ed estetiche, rientra nell'ambito agevolabile.

Diverso è il caso di semplici lavori di tinteggiatura o piccole riparazioni che non alterano materiali e finiture esistenti. Questi ultimi costituiscono manutenzione ordinaria.

I TITOLI ABILITATIVI RICHIESTI PER I DIVERSI INTERVENTI

La questione dei permessi edilizi necessari è spesso fonte di dubbi. Nella prassi professionale si osserva una certa confusione tra i vari livelli di intervento.

Se si tratta di riparazioni che non modificano le caratteristiche del balcone (la già citata tinteggiatura, la sostituzione di piastrelle scheggiate con altre identiche), si ricade nell'edilizia libera. Basta una comunicazione di inizio lavori. Tuttavia – e qui sta il punto critico – questi interventi non rispettano i requisiti per accedere al bonus ristrutturazione, salvo che non facciano parte di un progetto più ampio di ristrutturazione dell'immobile. L'Agenzia delle Entrate lo ha precisato nella risposta n. 383/2019.

Diverso discorso per gli interventi di manutenzione straordinaria, quelli che comportano modifiche strutturali o delle caratteristiche esistenti. In questo caso occorre presentare la **Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)**. In alcune circostanze potrebbe bastare la CILA (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata).

È opportuno notare che ogni Comune può avere specificità proprie. Conviene sempre consultare il regolamento edilizio locale e il glossario nazionale degli interventi in edilizia libera per evitare contestazioni successive.

LA COSTRUZIONE DI UN BALCONE EX NOVO

Per la realizzazione di un balcone dove prima non esisteva, si deve richiedere il **permesso di costruire**. Questo comporta la presentazione di documentazione tecnica dettagliata e l'attesa delle relative autorizzazioni da parte degli uffici comunali competenti.

Si consideri ad esempio il caso di un proprietario che voglia dotare un appartamento al secondo piano, attualmente sprovvisto di balcone, di una nuova struttura aggettante. L'intervento richiede non solo il permesso di costruire ma anche verifiche strutturali approfondite, rispetto delle distanze dai confini, eventuale nulla osta condominiale.

ASPETTI LEGATI ALLA SICUREZZA DEL CANTIERE

Un profilo talvolta trascurato riguarda gli obblighi in materia di sicurezza. La notifica preliminare prevista dall'art. 99 del D.Lgs. 81/2008 non risulta necessaria per i lavori su balconi riferiti alla singola unità, poiché tale adempimento scatta solo in presenza di specifiche condizioni. Ad esempio quando sono previste più imprese esecutrici (anche non contemporanee) o quando la durata presunta dei lavori supera i 200 uomini-giorno.

Nella maggior parte dei casi, trattandosi di interventi di portata limitata affidati a un'unica impresa, l'obbligo di notifica non sussiste.

TABELLA RIEPILOGATIVA DELLE ALIQUOTE APPLICABILI

PERIODO DI SPESA	IMMOBILE	ALIQUOTA	LIMITE SPESA
Fino al 25/06/2012	Tutti	36%	48.000 euro
26/06/2012 – 31/12/2024	Tutti	50%	96.000 euro
Dal 01/01/2025	Abitazione principale	50%	96.000 euro
Dal 01/01/2025	Altri immobili	36%	96.000 euro



STUDIO PIZZANO STUDIO SABATINO PIZZANO

Sede: via Sant'Alessio, 5, 83030 Venticano (AV)
Contatti: info@studiopizzano.it • dev.studiopizzano.it

Nota informativa: Il presente approfondimento ha scopo puramente informativo e divulgativo alla data di redazione (18/10/2025). Per la trattazione di casistiche specifiche si raccomanda il ricorso a una consulenza professionale personalizzata.



Studio
Sabatino
Pizzano
2022
via
Sant'Alessio,
5,
83030
Venticano

STUDIO PIZZANO