

Bonus ristrutturazione e abusi edilizi: quando si perde la detrazione

SINTESI OPERATIVA

Le difformità edilizie non fanno perdere automaticamente il bonus ristrutturazione: la detrazione viene meno quando i lavori sono abusivi o incompatibili con il titolo, mentre tolleranze costruttive ed esecutive ricondotte all'articolo 34-bis del Testo unico dell'edilizia non costituiscono violazione. Per le opere realizzate entro il 24 maggio 2024, il decreto Salva casa prevede soglie dal 2% al 6% in base alla superficie utile. Proprietari e tecnici devono verificare titolo, sanatoria, lavori, documenti e adempimenti fiscali prima di scomputare la spesa.

[Articolo originale](#)

LEGGI ONLINE

Le difformità edilizie non determinano automaticamente la perdita del bonus ristrutturazione. Occorre distinguere tra interventi abusivi, che impediscono l'accesso alle agevolazioni fiscali, e tolleranze costruttive o esecutive che, se correttamente ricondotte all'articolo 34-bis del Testo unico dell'edilizia, non integrano una violazione. Per le opere realizzate entro il 24 maggio 2024, il decreto Salva casa ha introdotto soglie differenziate dal 2% al 6%, in funzione della superficie utile dell'unità immobiliare. Resta essenziale verificare il titolo edilizio, l'eventuale necessità di una sanatoria e la coerenza fra lavori eseguiti, documentazione tecnica e adempimenti fiscali.

PREMESSA

Un modesto scostamento tra il progetto assentito e l'immobile realizzato non comporta, di per sé, la decadenza dal bonus ristrutturazione. La verifica deve essere condotta distinguendo le difformità che integrano un abuso edilizio dalle tolleranze costruttive ed esecutive che l'ordinamento considera irrilevanti sul piano urbanistico-edilizio.

Il punto è rilevante anche sotto il profilo fiscale. L'articolo 49, comma 1, del D.P.R. n. 380/2001 esclude dalle agevolazioni fiscali gli interventi abusivi realizzati in assenza di titolo, in contrasto con il titolo abilitativo oppure sulla base di un titolo successivamente annullato. Tuttavia, se lo scostamento rientra nelle tolleranze disciplinate dall'articolo 34-bis del medesimo decreto, non sussiste una violazione edilizia e viene meno, a monte, il presupposto della decadenza.

DOCUMENTI E PRESUPPOSTI DEL BONUS

Il bonus ristrutturazione trova il proprio riferimento nell'articolo 16-bis del TUIR. Per gli interventi ammessi, il contribuente deve rispettare gli adempimenti previsti dalla disciplina fiscale e conservare la documentazione idonea a dimostrare la spettanza della detrazione.

In particolare, devono essere conservati il titolo abilitativo, se richiesto dalla normativa edilizia, le fatture o ricevute fiscali, le ricevute dei bonifici parlanti e, per gli interventi sulle parti comuni condominiali, la delibera assembleare e la tabella millesimale di ripartizione delle spese. Il D.M. n. 41/1998 disciplina inoltre specifiche cause di diniego della detrazione.

Per gli interventi in edilizia libera, qualora non sia previsto un titolo abilitativo, il contribuente deve predisporre una dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. n. 445/2000. La dichiarazione deve indicare la data di inizio dei lavori e attestare che gli interventi rientrano tra quelli agevolabili.

OPERE DIFFORMI E DECADENZA

L'articolo 4 del D.M. n. 41/1998 prevede il mancato riconoscimento della detrazione in presenza delle violazioni tassativamente indicate dalla disposizione, tra cui l'esecuzione di opere edilizie difformi rispetto a quelle comunicate agli uffici competenti e ai progetti presentati. La verifica fiscale, tuttavia, non può prescindere dalla qualificazione urbanistico-edilizia della difformità.

La decadenza non deve quindi essere trattata come una conseguenza automatica di qualsiasi irregolarità formale o di ogni differenza riscontrata fra stato di fatto e progetto. Occorre anzitutto accertare se la difformità costituisca effettivamente un abuso, se sia qualificabile come tolleranza ai sensi dell'articolo 34-bis del D.P.R. n. 380/2001 oppure se possa essere rimossa mediante un titolo in sanatoria.

In caso di interventi abusivi che determinano la decadenza, il Comune è tenuto a segnalare l'inosservanza all'Amministrazione finanziaria entro tre mesi dall'ultimazione dei lavori, dalla segnalazione certificata di agibilità o dall'annullamento del titolo edilizio. Il diritto dell'Amministrazione finanziaria al recupero delle imposte dovute in misura ordinaria si prescrive in tre anni dalla ricezione della segnalazione comunale.

TOLLERANZE COSTRUTTIVE

L'articolo 34-bis, comma 1, del D.P.R. n. 380/2001 stabilisce che il mancato rispetto di altezza, distacchi, cubatura, superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia quando resta entro il limite del 2% delle misure previste nel titolo abilitativo. Tale soglia ordinaria richiede, quindi, il confronto con le misure assentite dal titolo.

Il decreto Salva casa, D.L. n. 69/2024, convertito dalla legge n. 105/2024, ha introdotto una disciplina speciale per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024. In questi casi, le soglie di tolleranza sono state parametrize alla superficie utile dell'unità immobiliare, con percentuali più elevate per gli immobili di minori dimensioni.

SUPERFICIE UTILE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE	TOLLERANZA COSTRUTTIVA PER INTERVENTI REALIZZATI ENTRO IL 24 MAGGIO 2024
Oltre 500 metri quadrati	2%
Da 300 a 500 metri quadrati	3%
Da 100 a 300 metri quadrati	4%
Da 60 a 100 metri quadrati	5%
Inferiore a 60 metri quadrati	6%

La soglia del 6% si applica alle unità immobiliari con superficie utile inferiore a 60 metri quadrati, mentre quella del 5% riguarda le unità con superficie utile compresa tra 60 e 100 metri quadrati. Le fasce devono quindi essere lette in modo progressivo, evitando la sovrapposizione tra la categoria fino a 100 metri quadrati e quella, più favorevole, delle unità inferiori a 60 metri quadrati.

Le tolleranze costruttive non costituiscono uno strumento di regolarizzazione di immobili privi di valido titolo edilizio. Esse operano, infatti, rispetto a difformità marginali riferite a un intervento assistito da un titolo abilitativo e non possono essere invocate per sanare opere integralmente abusive.

TOLLERANZE ESECUTIVE

Accanto alle tolleranze costruttive quantitative, l'articolo 34-bis contempla le tolleranze esecutive. Rientrano in questa categoria, nei limiti previsti dalla norma, le irregolarità geometriche, le modifiche alle finiture di minima entità, la diversa collocazione di impianti e opere interne e altre difformità che non incidono sugli elementi essenziali dell'intervento.

Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, la disciplina speciale include anche il minore dimensionamento dell'edificio, la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, le irregolarità esecutive di muri esterni e interni, la difforme ubicazione delle aperture interne e la difforme esecuzione di opere riconducibili alla manutenzione ordinaria. La qualificazione concreta richiede comunque una valutazione tecnica e documentale caso per caso.

UN ESEMPIO PRATICO

Si ipotizzi un appartamento di 75 metri quadrati, ultimato entro il 24 maggio 2024, nel quale l'altezza interna risulti difforme dal progetto in misura pari al 4,8%. L'unità rientra nella fascia tra 60 e 100 metri quadrati, per la quale la soglia di tolleranza è pari al 5%.

In presenza degli ulteriori presupposti dell'articolo 34-bis, la difformità non costituisce violazione edilizia. Di conseguenza, tale scostamento non integra, di per sé, una causa di decadenza dal bonus ristrutturazione. Diverso sarebbe il caso di un'unità di 550 metri quadrati, per la quale il limite applicabile resterebbe pari al 2%.

DIFFORMITÀ SANABILI E NON SANABILI

Quando la difformità supera le soglie di tolleranza, è necessario distinguere le opere sanabili da quelle non sanabili. La circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 57/E del 24 febbraio 1998 ha chiarito che la detrazione non viene meno quando l'intervento, pur eseguito con un titolo non corretto, risulta conforme alla disciplina urbanistica e ai regolamenti edilizi e il contribuente attiva la procedura di sanatoria, ottenendo e trasmettendo il titolo edilizio idoneo.

La decadenza opera invece quando le opere sono realizzate in difformità dal titolo abilitativo e in contrasto con gli strumenti urbanistici o con i regolamenti edilizi, poiché si tratta di interventi non sanabili secondo la normativa vigente. In questi casi, il bonus non può essere riconosciuto per effetto dell'articolo 49 del D.P.R. n. 380/2001 e delle cause di diniego previste dal D.M. n. 41/1998.

EFFETTI SUGLI ALTRI BONUS

Il principio secondo cui gli interventi abusivi non beneficiano delle agevolazioni fiscali ha portata generale e può rilevare anche ai fini delle altre detrazioni edilizie, quali ecobonus e sismabonus, nei limiti delle rispettive discipline e dei relativi adempimenti.

Per il Superbonus, l'articolo 119, comma 13-ter, del D.L. n. 34/2020 ha introdotto una disciplina specifica collegata alla CILA-S. La presentazione della CILA-S non richiede l'attestazione dello stato legittimo dell'immobile ai sensi dell'articolo 9-bis, comma 1-bis, del D.P.R. n. 380/2001, ma ciò non rappresenta una sanatoria degli eventuali abusi preesistenti né rende irrilevanti le violazioni diverse da quelle espressamente disciplinate.

IMMOBILI CONDONATI

Per gli immobili interessati da un condono edilizio, occorre distinguere il condono già perfezionato dal procedimento ancora pendente. L'esistenza di un procedimento di condono non concluso non è automaticamente ostativa alla fruizione della detrazione per nuovi interventi, purché le spese agevolate non riguardino le opere oggetto della domanda di condono e siano rispettati tutti gli ulteriori requisiti fiscali e urbanistici.

La circostanza deve essere verificata con particolare prudenza, poiché la detrazione non può diventare uno strumento per finanziare, direttamente o indirettamente, la regolarizzazione o il completamento delle opere abusive. Per gli interventi successivi, resta necessario individuare il corretto titolo edilizio e valutare la compatibilità dei lavori con lo stato giuridico e urbanistico dell'immobile.

VERIFICHE OPERATIVE

Prima dell'avvio dei lavori, il contribuente dovrebbe acquisire una verifica tecnica sullo stato legittimo e sulla corrispondenza tra lo stato di fatto, i titoli edilizi e l'intervento progettato. L'analisi è particolarmente importante quando emergano difformità dimensionali, modifiche interne, variazioni nella distribuzione degli spazi o precedenti procedimenti di sanatoria o condono.

- ◆ Individuare la categoria edilizia dell'intervento e il titolo abilitativo eventualmente necessario.
- ◆ Confrontare il progetto, lo stato di fatto e le misure assentite dal titolo edilizio.
- ◆ Verificare se la difformità rientra nelle tolleranze costruttive o esecutive dell'articolo 34-bis del D.P.R. n. 380/2001.



- ♦ Valutare con un tecnico abilitato la necessità di un accertamento di conformità o di altra procedura di sanatoria.
- ♦ Conservare titoli abilitativi, asseverazioni, fatture, bonifici parlanti, dichiarazioni sostitutive e ulteriore documentazione richiesta dalla disciplina del bonus.
- ♦ Per i lavori edili di importo superiore a 70.000 euro, verificare l'indicazione nell'atto di affidamento dei lavori dei contratti collettivi applicati, quando prevista dall'articolo 1, comma 43-bis, della legge n. 234/2021.

Anche le violazioni degli obblighi in materia di sicurezza nei cantieri e di contribuzione possono incidere sulla fruizione della detrazione nelle ipotesi previste dall'articolo 4 del D.M. n. 41/1998. La dichiarazione resa dall'impresa esecutrice sul rispetto degli obblighi di sicurezza e contributivi è utile sul piano probatorio, ma non sostituisce il rispetto sostanziale degli adempimenti richiesti dalla normativa.



STUDIO PIZZANO
COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

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 (04/08/2026). 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