

## Detrazione tinteggiatura pareti: le regole fiscali

### SINTESI OPERATIVA

*Imbiancare casa può costare meno grazie alle agevolazioni fiscali. Ma attenzione, perché non sempre la detrazione tinteggiatura pareti è accessibile. Il meccanismo che permette di recuperare parte della spesa sostenuta segue logiche precise, differenziate a seconda che si tratti di un appartamento privato oppure delle parti comuni di un condominio. Il fisco italiano prevede sconti fiscali che arrivano al 50% per la prima casa, mentre scendono al 36% per le seconde abitazioni.*

[Articolo originale](#)

LEGGI ONLINE

**I**mbiancare casa può costare meno grazie alle agevolazioni fiscali. Ma attenzione, perché non sempre la **detrazione tinteggiatura pareti** è accessibile. Il meccanismo che permette di recuperare parte della spesa sostenuta segue logiche precise, differenziate a seconda che si tratti di un appartamento privato oppure delle parti comuni di un condominio.

Il fisco italiano prevede sconti fiscali che arrivano al 50% per la prima casa, mentre scendono al 36% per le seconde abitazioni. Tutto però dipende dalla natura dei lavori.

### QUANDO LA TINTEGGIATURA RIENTRA NEL BONUS CASA

La normativa alla base delle detrazioni per lavori edilizi (articolo 16-bis del TUIR) traccia una distinzione netta tra manutenzione ordinaria e straordinaria. Questa differenza non è solo teorica – determina chi può accedere al beneficio fiscale e chi no.

Per gli immobili privati, la semplice verniciatura delle mura domestiche viene classificata come manutenzione ordinaria. E qui sta il punto. Chi possiede un appartamento e vuole solo dare una rinfrescata ai muri di casa si trova davanti una porta chiusa: nessuna detrazione possibile. La spesa resta interamente a carico del proprietario.

Diverso il discorso per i condomini. Quando si parla di aree comuni – scale, androni, pianerottoli – la **detrazione tinteggiatura pareti** scatta anche per interventi di ordinaria amministrazione. Non servono altri lavori, non occorrono modifiche strutturali. Basta che l'assemblea condominiale approvi l'intervento.

### IL MECCANISMO DELLA DETRAZIONE TRAINATA

C'è però un'eccezione che vale la pena conoscere. Nella prassi applicativa si è consolidato il principio secondo cui la tinteggiatura diventa detraibile quando si "aggancia" a lavori più importanti. Si parla tecnicamente di spesa trainata.

Mettiamo che un proprietario decida di rifare l'impianto elettrico del suo appartamento, oppure di sostituire le tubature del bagno. Questi interventi rientrano nella manutenzione straordinaria – quindi sono agevolabili fiscalmente. Ebbene, tutte le spese connesse e necessarie al completamento di tali opere vengono assorbite nel beneficio.

Esempio pratico: Marco deve rifare completamente l'impianto idraulico del bagno. Dopo aver smontato le piastrelle e modificato le tubazioni, occorre ripristinare le pareti. La spesa per imbiancare quelle superfici – anche se considerata ordinaria amministrazione – viene attratta nella detrazione del 50% o 36%. Perché? Perché risulta funzionale al completamento di un intervento straordinario.

Altro caso. Laura installa un nuovo impianto di riscaldamento a pavimento nel soggiorno. Dovrà necessariamente rompere i pavimenti, intervenire sui massetti e successivamente ritinteggiare tutte le pareti interessate dai lavori. Quella tinteggiatura, benché ordinaria per natura, diventa detraibile perché collegata a opere più ampie.

È quindi evidente che chi progetta solo di dare una mano di bianco alle stanze non può contare sulle agevolazioni. Serve sempre un intervento principale di natura straordinaria che giustifichi il beneficio fiscale anche per le spese accessorie.

## LE PERCENTUALI DI DETRAZIONE NEL 2025

Il quadro normativo ha subito modifiche nel passaggio dal 2024 al 2025. Secondo quanto previsto dalla Legge di Bilancio, le aliquote si differenziano in base alla tipologia di immobile.

Per l'abitazione principale la detrazione resta fissata al **50%** della spesa sostenuta, con un tetto massimo di 96.000 euro per unità immobiliare. Per le seconde case e gli immobili diversi dalla prima abitazione, invece, la percentuale scende al **36%**. Il limite di spesa, stando alle disposizioni più recenti, dovrebbe attestarsi a 48.000 euro per queste categorie.

Il beneficio viene ripartito in dieci quote annuali di uguale importo. Chi spende ad esempio 10.000 euro per lavori agevolabili sulla prima casa, potrà detrarre 5.000 euro totali (il 50%), suddivisi in rate da 500 euro all'anno per dieci anni consecutivi.

Vale la pena sottolineare che dal 2026 è prevista un'ulteriore riduzione delle aliquote. Chi sta valutando interventi edilizi di una certa entità farebbe bene a considerare tempistiche e programmazione delle spese.

## TINTEGGIATURA ESTERNA: REGOLE PARTICOLARI

Gli interventi sulle facciate seguono una logica leggermente diversa. Per gli edifici privati, la tinteggiatura esterna accede alla detrazione solo se comporta modifiche rispetto alla situazione preesistente – cambio di colori, materiali differenti, tecniche innovative.

Se invece si tratta di parti comuni condominiali, il vincolo della modifica scompare. È possibile ottenere lo sconto fiscale anche rifacendo la facciata con gli stessi materiali e colori. Ciascun condomino potrà detrarre la propria quota in base ai millesimi posseduti.

Nella pratica professionale si osserva che molte controversie nascono proprio su questo punto. Spesso i contribuenti ritengono che qualsiasi tinteggiatura esterna sia automaticamente agevolabile, senza considerare le differenze tra immobili privati e condomini.

## COME RICHIEDERE LA DETRAZIONE

Dal 2025 è stata eliminata definitivamente la possibilità di cedere il credito o di ottenere lo sconto diretto in fattura. L'unico canale per fruire del beneficio passa attraverso la dichiarazione dei redditi – Modello 730 oppure Modello Redditi Persone Fisiche.

I pagamenti devono essere effettuati esclusivamente con bonifico bancario o postale “parlante”. Nella causale occorre indicare:

- ♦ il riferimento normativo (art. 16-bis TUIR)
- ♦ codice fiscale del beneficiario
- ♦ partita IVA o codice fiscale dell'impresa che esegue i lavori

La documentazione da conservare comprende fatture dettagliate, ricevute dei bonifici, eventuali titoli abilitativi richiesti dalla normativa edilizia. Per i lavori condominiali serve la delibera assembleare che approva l'intervento e la tabella millesimale per ripartire le spese tra i condomini.

Secondo quanto previsto dall'art. 16-bis, comma 8, la documentazione va mantenuta fino al termine di decadenza per gli accertamenti fiscali – quindi per un periodo piuttosto lungo. Meglio organizzare un archivio ordinato fin da subito.



## ASPETTI SPESSO TRASCURATI NELLA PRATICA

Un elemento che crea frequenti dubbi riguarda la tempistica. La detrazione spetta per l'anno in cui è stato effettuato il pagamento, non per quello in cui sono stati eseguiti i lavori. Se i bonifici vengono disposti a dicembre 2025, la prima rata di detrazione comparirà nella dichiarazione dei redditi 2026 (relativa all'anno 2025).

Per interventi che richiedono autorizzazioni edilizie specifiche – come talvolta accade per le facciate in centri storici o edifici vincolati – è necessario disporre dei permessi prima di avviare i lavori. In alternativa, si deve presentare una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà che attesti la data di inizio lavori e la conformità degli interventi alla normativa.

Chi detiene l'immobile in locazione o comodato può ugualmente beneficiare della detrazione, a patto di avere il consenso scritto del proprietario e di essere in regola con i pagamenti IMU (se dovuti).

## TABELLA RIEPILOGATIVA DELLE ALIQUOTE 2025-2027

| ANNO | PRIMA CASA | ALTRE ABITAZIONI | LIMITE SPESA PRIMA CASA | LIMITE ALTRE ABITAZIONI |
|------|------------|------------------|-------------------------|-------------------------|
| 2025 | 50%        | 36%              | 96.000 €                | 48.000 €                |
| 2026 | 36%        | 36%              | 48.000 €                | 48.000 €                |
| 2027 | 36%        | 36%              | 48.000 €                | 48.000 €                |

## CASISTICA COMUNE: QUANDO CONVIENE PROGRAMMARE

Nella casistica ricorrente si notano situazioni in cui la pianificazione temporale fa la differenza. Prendiamo il caso di Giulia, proprietaria di un appartamento che necessita sia di interventi sull'impianto di climatizzazione sia di una completa ritinteggiatura. Se Giulia realizza prima i lavori sull'impianto (straordinari e quindi agevolabili) e poi, entro un periodo ragionevole, provvede alla tinteggiatura, quest'ultima può essere considerata funzionale e quindi inclusa nella detrazione.

Diverso se Giulia tinteggia oggi e solo tra due anni decide di rifare l'impianto. In quel caso, il collegamento temporale e funzionale viene meno. La tinteggiatura non risulterebbe più trainata da alcun intervento straordinario.

Altro esempio frequente: un condominio approva lavori di rifacimento della facciata esterna e contestualmente decide di imbiancare l'androne e le scale. Entrambi gli interventi beneficiano della detrazione, ma è bene che la delibera assembleare specifichi chiaramente la natura complessiva dei lavori approvati.

## RIFERIMENTI NORMATIVI ESSENZIALI

Le disposizioni che regolano la materia si trovano principalmente nell'articolo 16-bis del Testo Unico delle Imposte sui Redditi (DPR 917/1986), come modificato da successivi interventi legislativi. La distinzione tra manutenzione ordinaria e straordinaria è invece codificata dal DPR 380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia).

Le prassi amministrative dell'Agenzia delle Entrate hanno chiarito nel tempo diversi aspetti applicativi. In particolare, si considerino le risoluzioni n. 46/E del 2019 e n. 60/E del 2020, che hanno affrontato il tema delle spese accessorie e dei lavori trainati.

Come spesso accade in ambito tributario, la normativa primaria lascia spazio a interpretazioni che vengono poi precisate attraverso circolari, risoluzioni e risposte a interpellati. Chi vuole muoversi con sicurezza dovrebbe consultare anche la documentazione pubblicata sul sito dell'Agenzia, nella sezione dedicata alle agevolazioni per la casa.



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 (11/11/2025). 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