

Ristrutturazione edilizia: i documenti per la detrazione Irpef

SINTESI OPERATIVA

Nel 2026 la detrazione per il recupero edilizio spetta al 50% sull'abitazione principale e al 36% negli altri casi, entro 96.000 euro per unità. Il contribuente deve provare titolo abilitativo, pagamenti con bonifico parlante e regolarità del cantiere; sopra 70.000 euro rileva il CCNL edile. La comunicazione alla Asl è necessaria solo quando lo impone la sicurezza. Condomini, edilizia libera e oneri pagabili con strumenti diversi richiedono documenti specifici. Un fascicolo raccolto dall'inizio distingue le omissioni che fanno perdere il beneficio da quelle valutabili caso per caso.

[Articolo originale](#)

LEGGI ONLINE

Disciplinata dall'articolo 16-bis del Tuir, la detrazione Irpef sugli interventi di recupero del patrimonio edilizio è riconosciuta nella misura del 50% quando riguarda l'abitazione principale e del 36% negli altri casi, sempre entro il tetto di spesa di 96.000 euro per unità immobiliare, confermato anche per il 2026. Sostenere la spesa, tuttavia, non fa scattare automaticamente il diritto al beneficio: occorre che il contribuente sia in grado di provare, qualora venga controllato, di aver osservato una serie di adempimenti puntuali. Sono necessarie le abilitazioni amministrative che dimostrano la regolarità dei lavori, il pagamento eseguito con bonifico bancario o postale recante la causale corretta e, quando il cantiere supera i 70.000 euro ed è stato avviato dopo il 27 maggio 2022, la dimostrazione che l'impresa incaricata applichi i contratti collettivi del comparto edile. Non sempre, però, un'omissione risulta fatale: è il caso della comunicazione preventiva alla Asl, la cui mancanza fa perdere la detrazione soltanto quando l'adempimento era effettivamente obbligatorio in base alla normativa sulla sicurezza nei cantieri. Quando i lavori riguardano parti condominiali si aggiungono le attestazioni rilasciate dall'amministratore oppure, se questo manca, la verifica diretta della documentazione di spesa. Nelle pagine che seguono si ricostruisce, passo dopo passo, l'elenco dei documenti da reperire e custodire, chiarendo la funzione di ciascuno e le conseguenze della sua assenza.

IL QUADRO NORMATIVO: L'ARTICOLO 16-BIS DEL TUIR E LE ALIQUOTE IN VIGORE NEL 2026

È l'articolo 16-bis del Tuir a dare fondamento al cosiddetto bonus casa, individuando gli interventi di recupero del patrimonio edilizio che danno diritto alla detrazione: manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia sulle singole unità immobiliari e, con una disciplina a sé, gli interventi sulle parti comuni condominiali. Nel tempo, l'articolo 16 del decreto legge n. 63 del 2013 ha innalzato la percentuale ordinaria del 36% stabilita dal Tuir portandola al 50%: una misura via via prorogata dalle leggi di bilancio, da ultimo con la legge 30 dicembre 2025, n. 199 (legge di bilancio 2026).

Nel 2026 valgono le stesse regole già applicate nel 2025: la percentuale è del 50% per gli interventi sull'abitazione principale, ossia l'immobile dove il contribuente o i suoi familiari risiedono abitualmente, se eseguiti dal proprietario o da chi è titolare di un diritto reale di godimento, mentre scende al 36% in tutti gli altri casi (seconde case, immobili dati in locazione o comodato). Resta fermo a 96.000 euro per unità immobiliare il tetto massimo di spesa su cui calcolare la detrazione, da suddividere in dieci quote annuali dello stesso importo. Era prevista già per il 2026 la riduzione a regime che porterebbe le aliquote, rispettivamente, al 36% e al 30%, ma la legge di bilancio 2026 l'ha spostata al 2027, mantenendo invariate le percentuali per l'anno in corso. La medesima manovra ha comunque introdotto, per i contribuenti con redditi superiori a 75.000 euro, un tetto complessivo alle detrazioni fruibili, che rischia di ridurre l'importo effettivamente recuperabile: una circostanza da verificare caso per caso in dichiarazione dei redditi, confrontandosi con il proprio consulente.

CHI HA DIRITTO: I REQUISITI SOGGETTIVI E GLI IMMOBILI AMMESSI

La detrazione è accessibile ai proprietari e ai nudi proprietari dell'immobile, a chi è titolare di diritti reali di godimento quali usufrutto, uso e abitazione, agli inquilini e ai comodatari (a condizione che il proprietario abbia acconsentito all'esecuzione dei lavori), nonché ai familiari che convivono con il possessore o il detentore dell'immobile, pur quando fatture e bonifici risultano intestati a questi ultimi. Ne beneficiano anche i soci delle cooperative a proprietà indivisa e, limitatamente agli immobili non strumentali, gli imprenditori individuali. In ogni situazione descritta vale un principio identico: chi domanda la detrazione deve poter vantare un titolo giuridico che lo leghi all'immobile, titolo che va conservato assieme al resto della documentazione, poiché è il primo elemento che viene controllato prima ancora di esaminare nel merito le spese sostenute.

PRIMA DEI LAVORI: TITOLI ABILITATIVI E COMUNICAZIONE ALLA ASL

Riguarda la legittimità edilizia dell'intervento il primo gruppo di documenti da reperire. Vanno conservate le abilitazioni amministrative da cui emergano la tipologia dei lavori e la relativa data di avvio, in linea con la categoria di intervento dichiarata: a seconda di ciò che la normativa edilizia richiede per quello specifico intervento, si tratterà di comunicazione di inizio lavori asseverata, segnalazione certificata di inizio attività o permesso di costruire. Se i lavori appartengono alla cosiddetta edilizia libera, per la quale non serve alcun titolo abilitativo, il contribuente dovrà invece procurarsi un'auto-certificazione che dichiari la data di avvio dei lavori e riconduca la spesa fra quelle agevolabili.

Diverso, e frequentemente frainteso, è l'adempimento della comunicazione preventiva alla Asl territorialmente competente, che riporta la data di avvio dei lavori e ha lo scopo di attivare la vigilanza sulla sicurezza del cantiere. Non è sempre richiesta: diventa obbligatoria quando nel cantiere operano più imprese esecutrici, anche in momenti diversi, oppure quando una sola impresa impiega una quantità di lavoro stimata pari o superiore a 200 uomini-giorno, secondo quanto previsto dalla normativa sulla sicurezza nei cantieri temporanei e mobili. In assenza di questi presupposti la comunicazione non è dovuta, e il fatto di non averla presentata non incide in alcun modo sulla detrazione.

Anche nei casi in cui la comunicazione fosse dovuta, ometterla non fa perdere automaticamente il beneficio fiscale. La circolare dell'11 maggio 1998, n. 121 (paragrafo 8) chiarisce infatti che la decadenza dalla detrazione si verifica soltanto se emerge che il contribuente, per il tipo di lavori svolti o per le caratteristiche del cantiere, era effettivamente obbligato alla comunicazione secondo la legislazione sulla sicurezza e non vi ha provveduto. Si tratta quindi di una valutazione da condurre caso per caso, non di un meccanismo automatico: un intervento di modesta entità affidato a una sola impresa artigiana, con un impegno di lavoro limitato, continua a essere agevolabile anche senza la comunicazione alla Asl.

CANTIERI SOPRA SOGLIA: L'OBLIGO DEL CCNL EDILE PER IMPORTI OLTRE 70.000 EURO

Per i lavori edili avviati dal 28 maggio 2022 e di importo complessivo superiore a 70.000 euro, la legge di bilancio 2022 ha aggiunto una condizione ulteriore per accedere ai bonus edilizi, bonus casa compreso. In base all'articolo 1, comma 43-bis, della legge 30 dicembre 2021, n. 234, l'atto con cui i lavori vengono affidati, se stipulato dal 27 maggio 2022 in poi, deve indicare espressamente che gli interventi sono realizzati da datori di lavoro che applicano i contratti collettivi nazionali e territoriali del settore edile, sottoscritti dalle associazioni datoriali e sindacali comparativamente più rappresentative a livello nazionale. Tuttora in vigore, la norma è finalizzata a contrastare il lavoro irregolare nei cantieri, fenomeno che negli anni di massima diffusione dei bonus edilizi la relativa disciplina ha reso più conveniente.

Va calcolata sul costo complessivo dei lavori sostenuto dal committente, Iva inclusa, la soglia dei 70.000 euro, mentre ne restano esclusi gli onorari dei tecnici (progettisti, direttori dei lavori, coordinatori della sicurezza), che non rientrano tra i lavori edili in senso stretto. La condizione si riferisce al contratto di affidamento dei lavori e non alle singole fatture: riportare la medesima indicazione anche nei documenti di spesa resta comunque una cautela opportuna per evitare contestazioni in fase di controllo, ma secondo l'impostazione della norma l'elemento determinante rimane la clausola contenuta nell'atto con cui l'impresa riceve l'incarico. Chi affida i lavori a un'impresa generale che a sua volta subappalta farebbe bene a controllare che anche i subappaltatori rispettino la stessa condizione, dato che l'obbligo nasce per contrastare il lavoro irregolare lungo l'intera filiera del cantiere, e non solo nel rapporto diretto con l'appaltatore principale.



IL PAGAMENTO: LE REGOLE DEL BONIFICO PARLANTE

Le spese agevolate vanno pagate con un bonifico bancario o postale, anche disposto online, del tipo comunemente chiamato "parlante", vale a dire predisposto in modo specifico per le detrazioni fiscali sugli immobili. Tre sono gli elementi che il bonifico deve contenere: la causale del versamento, da cui risulti che il pagamento si riferisce a interventi di recupero del patrimonio edilizio agevolabili; il codice fiscale di chi beneficia della detrazione, che può non coincidere con chi dispone materialmente il bonifico; il codice fiscale o la partita Iva dell'impresa o del professionista a cui il pagamento è destinato. Sono dati che servono alla banca o a Poste Italiane per applicare la ritenuta d'acconto dell'8% dovuta dall'impresa beneficiaria, poi scomputata dalle imposte di quest'ultima: un meccanismo di tracciamento grazie al quale l'amministrazione finanziaria può incrociare, sui due lati dell'operazione, la spesa dichiarata dal contribuente e il compenso dichiarato dall'impresa.

Non è detto che un errore nella causale sia sempre fatale. Qualora, per semplice svista materiale, il bonifico indichi i riferimenti normativi della detrazione per la riqualificazione energetica al posto di quelli della ristrutturazione edilizia (o viceversa), la detrazione continua comunque a essere riconosciuta senza necessità di ulteriori adempimenti, come precisato dalla circolare del 21 maggio 2014, n. 11/E (risposta 4.5). Restano ferme, tuttavia, due condizioni: l'errore non deve aver impedito alla banca di applicare correttamente la ritenuta d'acconto dell'8%, e devono comunque sussistere tutti gli altri presupposti richiesti per il beneficio effettivamente spettante. In sostanza l'amministrazione bada alla sostanza dell'operazione più che alla formula esatta riportata nella causale, ma solo a condizione che l'errore non abbia compromesso il funzionamento del meccanismo di ritenuta.

LE SPESE FUORI BONIFICO: ONERI DI URBANIZZAZIONE E ALTRI CASI

Non è detto che ogni spesa collegata ai lavori debba obbligatoriamente passare dal bonifico parlante. Per alcune voci la prassi consente il pagamento con strumenti diversi, purché resti comunque una prova documentale adeguata: è quanto accade per gli oneri di urbanizzazione dovuti al Comune, per le ritenute d'acconto operate sui compensi dei professionisti, per l'imposta di bollo e per i diritti versati per concessioni, autorizzazioni e comunicazioni di inizio lavori. Per queste voci vanno custodite le relative quietanze, i bollettini di versamento o le ricevute rilasciate dall'ente competente, da unire al resto del fascicolo documentale.

IL CASO DEL CONDOMINIO: DOCUMENTI E RUOLO DELL'AMMINISTRATORE

Si arricchisce di elementi ulteriori la documentazione quando i lavori riguardano le parti comuni di un edificio. Chi, in qualità di condomino, intende portare in detrazione la propria quota di spesa deve poter disporre di una dichiarazione dell'amministratore che attesti l'adempimento di tutti gli obblighi di legge (dalla delibera assembleare alla ripartizione millesimale) e che certifichi tanto la somma effettivamente versata dal singolo condomino quanto la misura della detrazione a lui spettante. Nei piccoli edifici, dove spesso manca un amministratore, occorre invece esaminare direttamente l'intera documentazione relativa alla spesa sostenuta: fatture, bonifici e, se presenti, i verbali dell'assemblea.

Riguarda i cosiddetti condomini minimi, cioè quelli formati da un numero ridotto di unità immobiliari, un caso particolare: in alcune situazioni non dispongono di un proprio codice fiscale. Quando questo codice manca, serve un'autocertificazione che riporti la natura dei lavori svolti e i dati catastali di tutte le unità immobiliari appartenenti all'edificio. A ciò si aggiunge, per ciascun condomino che richiede la detrazione, un'autocertificazione che attesti come l'ammontare complessivo delle spese su cui la detrazione è calcolata, considerando tutti gli aventi diritto, non superi il limite massimo consentito: una verifica necessaria perché il tetto di spesa fa riferimento all'unità immobiliare o all'edificio, non al singolo contribuente che concorre alla spesa.

LE AUTOCERTIFICAZIONI: LE DICHIARAZIONI SOSTITUTIVE RICHIESTE

Oltre a quelle già citate per l'edilizia libera e per i condomini minimi, tra i documenti da conservare rientrano altre dichiarazioni sostitutive dell'atto di notorietà, rese ai sensi dell'articolo 47 del decreto del Presidente della Repubblica n. 445 del 2000. Con la prima si attesta che il contribuente non ha fatto ricorso, per le medesime spese, alle modalità alternative alla detrazione diretta, ossia lo sconto in fattura praticato dal fornitore o la cessione del credito d'imposta a un soggetto terzo: una precisazione necessaria dato che le due strade si escludono a vicenda e non possono cumularsi sulla



stessa spesa. Con la seconda si attesta che gli interventi sono stati realizzati da chi è titolare di un diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento sull'unità immobiliare adibita ad abitazione principale, elemento rilevante quando trova applicazione l'aliquota maggiorata del 50%.

Se pertinente, va infine custodito anche l'atto di cessione dell'immobile: qualora il contratto di compravendita stabilisca espressamente che il diritto alla detrazione rimanga in capo al venditore anche per le quote residue non ancora utilizzate, tale clausola deve risultare dall'atto medesimo, essendo questa l'unica condizione che permette di derogare alla regola generale per cui le quote residue si trasferiscono all'acquirente insieme all'immobile.

DOCUMENTO	QUANDO SERVE	PERCHÉ
Titolo abilitativo o autocertificazione	In ogni caso, prima dell'avvio dei lavori	Dimostra la tipologia e la data di inizio dei lavori
Comunicazione preventiva alla Asl	Solo nei cantieri con più imprese esecutrici o con un impegno di lavoro elevato	Fa scattare la vigilanza sulla sicurezza del cantiere
Atto di affidamento con clausola sul CCNL edile	Lavori superiori a 70.000 euro avviati dal 27 maggio 2022	Serve a contrastare il lavoro irregolare nei cantieri agevolati
Bonifico parlante	Per tutte le spese che possono essere pagate con bonifico	Permette la ritenuta d'acconto e il controllo incrociato
Dichiarazione dell'amministratore	Lavori sulle parti comuni condominiali	Certifica la quota versata e la detrazione spettante
Autocertificazioni ex art. 47 DPR 445/2000	Mancato ricorso a sconto in fattura/cessione, titolo di abitazione principale	Evita la doppia fruizione del beneficio

IN CASO DI CONTROLLO: COME ORGANIZZARE IL FASCICOLO DOCUMENTALE

Si fruisce della detrazione in dieci anni, e per lo stesso arco temporale, esteso dei termini ordinari previsti per l'accertamento, resta esposta al controllo dell'Agenzia delle entrate. Conviene perciò mettere insieme un fascicolo unico fin dall'avvio del cantiere, raccogliendo titoli abilitativi, fatture, bonifici, le eventuali dichiarazioni dell'amministratore e le autocertificazioni via via richieste, piuttosto che doverli ricostruire a distanza di anni quando arriva una richiesta di documentazione. Non tutti i documenti mancanti hanno lo stesso peso: l'assenza del bonifico parlante o del titolo abilitativo mette a rischio la detrazione, mentre la mancata comunicazione alla Asl, come già osservato, conta solo se l'adempimento era realmente dovuto. Saper distinguere questi casi, ancora prima di ricevere una lettera di compliance o un accertamento, aiuta a capire con chiarezza che cosa vada davvero conservato e che cosa, invece, non incida sul diritto al beneficio.



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 (16/09/2026). 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