

Bonus ristrutturazioni



Bonus ristrutturazione: abusi edilizi e decadenza delle agevolazioni

In linea generale, gli abusi edilizi comportano la perdita del bonus ristrutturazione (art. 49 DPR 380/2001), salvo che rientrino nelle tolleranze costruttive previste dalla legge.

Il Decreto Salva Casa (D.L. 69/2024) ha ampliato le tolleranze: le difformità (il mancato rispetto dell'altezza,

dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta...) entro il 2%-6%, in base alla superficie dell'immobile, non sono considerate abusi e non fanno decadere dalle agevolazioni fiscali.

Queste indicazioni possono essere estese anche al bonus facciate, sisma bonus, ecobonus, ma non al superbonus.

Controlli da parte dell'Agenzia delle Entrate

L'Agenzia delle Entrate può richiedere la documentazione relativa ai lavori (titoli edilizi, fatture, bonifici parlanti, autorizzazioni, comunicazioni ASL, ecc.).

La detrazione può essere revocata in caso di:

- opere realizzate senza o in difformità dal titolo edilizio;
- mancato utilizzo del bonifico parlante;
- assenza della documentazione richiesta;
- violazioni delle norme di sicurezza e degli obblighi contributivi (salvo idonea dichiarazione dell'impresa).

Se l'intervento rientra nell'edilizia libera, non è necessario un titolo abilitativo, ma occorre una dichiarazione sostitutiva che attesti la natura agevolabile dei lavori.

Se le opere sono state eseguite con un titolo edilizio errato ma sono sanabili, il beneficio fiscale può essere mantenuto dopo la regolarizzazione. Se invece sono insanabili e in contrasto con la normativa urbanistica, si perde la detrazione.

Le stesse regole si applicano, in generale, anche a Ecobonus, Sismabonus e altri bonus edilizi. Per il Superbonus valgono invece le specifiche cause di decadenza previste dall'art. 119 del D.L. 34/2020, con il regime semplificato della CILA-S.