



SPECIALE DETRAZIONE

Efficientamento Condomini



Le detrazioni fiscali sono delle riduzioni che si applicano sui costi d'imposta Irpef versati da ciascun contribuente tramite dichiarazione dei redditi o 730. In altre parole, equivalgono a un rimborso parziale su varie tipologie di spese sostenute, dalle ristrutturazioni condominiali alle spese sanitarie.

Bonus edilizi per la ristrutturazione di un condominio

I Bonus edilizi per la ristrutturazione di un condominio sono i seguenti:

1. Bonus 50% su parti comuni e private
2. Ecobonus 50-65% su parti comuni e private
3. Sismabonus su parti comuni
4. Bonus Barriere architettoniche su parti comuni
5. Super-Ecobonus al 70%

Innanzitutto non ci sono modifiche alle scadenze: il loro termine, RESTA AL 31/12/2024 come già previsto dalla Finanziaria precedente. Di seguito trovate un riassunto delle aliquote per le singole misure:

- **Il bonus ristrutturazioni edilizie**, meglio conosciuto come bonus casa - è il bonus più longevo anche perché l'unico "strutturale". Prevede una detrazione fiscale del 50% con limite di spesa di 96.000 euro per unità immobiliare. La normativa da prendere in considerazione è formata dall'art. 16-bis del d.P.R. n. 917/1986 (TUIR) e l'art. 16 del D.L. n. 63/2013;
- **L'ecobonus** - è un bonus specifico per gli interventi di riqualificazione energetica disciplinato dall'art. 14 del D.L. n. 63/2013. L'aliquota può variare dal 50% al 75% con limite di spesa da 40.000 a 60.000 euro per unità immobiliare;
- **Il sismabonus** - è uno "spin off" del bonus casa, disciplinato dall'art. 16, commi da 1-bis a 1-septies del D.L. n. 63/2013. Prevede una detrazione fiscale che varia dal 50% all'85% con limite di spesa di 96.000 euro per unità immobiliare e viene concesso nel caso in cui l'intervento comporti un miglioramento della classe sismica dell'edificio. Tale bonus non è cumulabile con il bonus casa;
- **L'eco-sismabonus** - è il meno conosciuto tra i bonus edilizi ma anche il più conveniente visto che consente l'utilizzo di una detrazione che varia dall'80% al 85% con limite di spesa di 136.000 euro per unità immobiliare. Viene concesso nel caso in cui si combinano insieme gli interventi di riqualificazione energetica e di riduzione del rischio sismico. La norma da prendere come riferimento è l'art. 14, comma 2-quater.1 del D.L. n. 63/2013;
- **Il bonus 75% per l'abbattimento delle barriere architettoniche**, che il D.L. n. 212/2023 ha modificato consentendone l'utilizzo esclusivamente agli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche aventi ad oggetto esclusivamente scale, rampe, ascensori, servoscala e piattaforme elevatrici. I limiti di spesa sono variabili in funzione del soggetto beneficiario e la norma di riferimento è l'art. 119-ter del Decreto Legge n. 34/2020 (Decreto Rilancio);

- **Il super-Ecobonus 70%** - disciplinato dall'art. 119 del Decreto Rilancio che nel corso di questi 3 anni e mezzo è stato modificato da 30 provvedimenti normativi. Ad oggi consente una detrazione del 70% sulle spese sostenute nel 2024 (nel 2025 diminuirà al 65%) per interventi di riqualificazione energetica e di riduzione del rischio sismico. Solo ed esclusivamente per i condomini che hanno presentato una CILAS entro il 16/02/2023 hanno ancora diritto allo sconto in fattura.