

# IMMOBILI E TURISMO

**Opportunità per la valorizzazione degli immobili ed uso ricettivo**



# Opportunità di valorizzazione degli immobili

**Daniela Zanella**

Dottore Commercialista, CoFounder Agoràpro

**Denis Michielin**

Studio Tecnico Architettura, Partner Agoràpro



## **INTERVENTI AGEVOLATI SU IMMOBILI ABITATIVI UNIFAMILIARI**

**INTERVENTI ANTISISMICI  
ELIMINAZIONE DI BARRIERE ARCHITETTONICHE  
INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA  
MANUTENZIONE STRAORDINARIA E RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA  
IMPIANTI FOTOVOLTAICI  
BONUS PREVENZIONE ATTI ILLECITI  
ACQUISTO MOBILI ED ELETTODOMESTICI**

# INTERVENTI ANTISISMICI

## CHE INTERVENTI RIENTRANO?

**Demolizione e ricostruzione;**  
**Adeguamento sismico, tra i quali**  
**rinforzo fondazione, solai e**  
**coperture con tiranti.**

## PRATICHE EDILIZIE NECESSARIE:

**Permesso di Costruire;**

**S.C.I.A.**

**Depositi strutturali con relazioni**  
**geologiche**

**Collaudo statico**

## SISMABONUS e «SISMABONUS ACQUISTI»

Per i proprietari (o per i titolari di diritti reali) che adibiscono l'unità immobiliare ad abitazione principale:



**50%** per le spese sostenute nel **2025**, **36%** per le spese sostenute negli anni **2026** e **2027**, nel limite massimo di spesa agevolata di **96.000 euro**;

Per tutti gli interventi eseguiti su unità immobiliari diverse dall'abitazione principale, per unità immobiliare:



**36%** per le spese sostenute nel **2025**, **30%** per le spese sostenute nel **2026** e **2027**, nel limite massimo di spesa agevolata di **96.000 euro**.

La detrazione fiscale deve essere suddivisa in 10 rate annuali di uguale importo.



# ELIMINAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE

## CHE INTERVENTI RIENTRANO?

Ascensori;

Montascale;

Rampe d'accesso;

Adeguamento servizi igienici;

Percorsi pedonali.

## PRATICHE EDILIZIE NECESSARIE:

Permesso di Costruire;

S.C.I.A.

C.I.L.A.

Autorizzazione paesaggistica.

## AGEVOLAZIONE FISCALE



INTERVENTI SOSTENUTI FINO AL 31.12.2025

- Detrazione **75% (5 anni)** con limite di spesa di € 50.000

La detrazione fiscale deve essere suddivisa in 10 rate annuali di pari importo



# INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA

## CHE INTERVENTI RIENTRANO?

**Cappotto / insufflaggio, se conteggiato per dispersioni termiche rientranti nei vincoli di legge;**

**Sostituzione impianto termico;**

**Pannelli solari;**

**Pompe di calore;**

**Scaldacqua;**

**Schermature solari**

## PRATICHE EDILIZIE NECESSARIE:

**S.C.I.A.**

**C.I.L.A.**

**Autorizzazione paesaggistica (solare)**

**Enea**

## ECOBONUS

Per i proprietari (o per i titolari di diritti reali) che adibiscono l'unità immobiliare ad abitazione principale:

- **50%** per le spese sostenute nel **2025**, **36%** per le spese sostenute negli anni **2026** e **2027**, nel limite massimo di spesa agevolata di **96.000 euro**;

Per tutti gli interventi eseguiti su unità immobiliari diverse dall'abitazione principale, per unità immobiliare:

- **36%** per le spese sostenute nel **2025**, **30%** per le spese sostenute nel **2026** e **2027**, nel limite massimo di spesa agevolata di **96.000 euro**.

La detrazione fiscale deve essere suddivisa in 10 rate annuali di uguale importo.



## DETRAZIONE MASSIMA PER I PRINCIPALI INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA

TIPO DI INTERVENTO	IMPORTO MAX DETRAZIONE
Involucro edifici esistenti (pareti, tetti e pavimenti)	60,000 euro
Sostituzione di finestre comprensive di infissi	60.000 euro
Installazione di pannelli solari	60.000 euro
Sostituzione di impianti di climatizzazione invernale	30.000 euro
acquisto e posa in opera di schermature solari	60.000 euro
Installazione impianti multimediali controllo distanza	Nessun limite



# MANUTENZIONE STRAORDINARIA E RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

## RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

### CHE INTERVENTI RIENTRANO?

Opere e modifiche per rinnovare e sostituire parti dell'edificio (anche minimi strutturali), nessun aumento di volumetria, realizzazione di servizi igienico-sanitari e tecnologici. Possibilità di frazionamento o accorpamento delle unità immobiliare. Nessun cambio di destinazione d'uso

### PRATICHE EDILIZIE NECESSARIE:

Permesso di Costruire

S.C.I.A.

## MANUTENZIONE STRAORDINARIA

### CHE INTERVENTI RIENTRANO?

Opere a trasformazione edilizia: modifiche sostanziose alla sagoma, sedime e altezza; demolizione e ricostruzione.

### PRATICHE EDILIZIE NECESSARIE:

Permesso di Costruire

S.C.I.A.

C.I.L.A.

## AGEVOLAZIONE FISCALE

Per i proprietari (o per i titolari di diritti reali) che adibiscono l'unità immobiliare ad abitazione principale:



**50%** per le spese sostenute nel **2025**, **36%** per le spese sostenute negli anni **2026** e **2027**, nel limite massimo di spesa agevolata di **96.000 euro**

Per tutti gli interventi eseguiti su unità immobiliari diverse dall'abitazione principale, per unità immobiliare:



**36%** per le spese sostenute nel **2025**, **30%** per le spese sostenute nel **2026** e **2027**, nel limite massimo di spesa agevolata di **96.000 euro**

La detrazione fiscale deve essere suddivisa in 10 rate annuali di uguale importo



# BONUS PREVENZIONE ATTI ILLECITI

## CHE INTERVENTI RIENTRANO?

**Allarmi, telecamere, inferiate, porte blindate, porte di sicurezza, grate di sicurezza, rilevatori di apertura, saracinesche, vetri antisfondamento, casseforti a muro.**

## PRATICHE EDILIZIE NECESSARIE:

**Edilizia libera**

**Oppure opere rientranti in pratiche edilizie di ristrutturazione o manutenzione straordinaria.**

## AGEVOLAZIONE FISCALE

Per i proprietari (o per i titolari di diritti reali) che adibiscono l'unità immobiliare ad abitazione principale:

- **50%** per le spese sostenute nel **2025**, **36%** per le spese sostenute negli anni **2026** e **2027**, nel limite massimo di spesa agevolata di **96.000 euro**;

Per tutti gli interventi eseguiti su unità immobiliari diverse dall'abitazione principale, per unità immobiliare:

- **36%** per le spese sostenute nel **2025**, **30%** per le spese sostenute nel **2026** e **2027**, nel limite massimo di spesa agevolata di **96.000 euro**.

La detrazione fiscale deve essere suddivisa in 10 rate annuali di uguale importo.



# IMPIANTO FOTOVOLTAICO

## CHE INTERVENTI RIENTRANO?

**Installazione e sostituzione  
impianto fotovoltaico**

**Batteria di accumulo**

## PRATICHE EDILIZIE NECESSARIE:

**Edilizia libera**

**Autorizzazione paesaggistica  
(solare)**

**Enea**

## AGEVOLAZIONE FISCALE

Per i proprietari (o per i titolari di diritti reali) che adibiscono l'unità immobiliare ad abitazione principale:

- **50%** per le spese sostenute nel **2025**, **36%** per le spese sostenute negli anni **2026** e **2027**, nel limite massimo di spesa agevolata di **96.000 euro**;

Per tutti gli interventi eseguiti su unità immobiliari diverse dall'abitazione principale, per unità immobiliare:

- **36%** per le spese sostenute nel **2025**, **30%** per le spese sostenute nel **2026** e **2027**, nel limite massimo di spesa agevolata di **96.000 euro**.

La detrazione fiscale deve essere suddivisa in 10 rate annuali di uguale importo.



# BONUS MOBILI ED ELETTRODOMESTICI

## CHE SPESE RIENTRANO?

Acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici **nuovi** (di classe non inferiore alla classe A per i forni, alla classe E per le lavatrici, le lavasciugatrici e le lavastoviglie, alla classe F per i frigoriferi e i congelatori).

### DESTINAZIONE ARREDO:

Immobile oggetto di ristrutturazione o manutenzione straordinaria.

**NO INTERVENTI IN EDILIZIA LIBERA**

## AGEVOLAZIONE FISCALE



### INTERVENTI SOSTENUTI FINO AL 31.12.2025

- Detrazione **50% (10 anni)** con limiti di spesa di € 5.000 comprensivo di spese di trasporto e montaggio

L'acquisto è detraibile se è finalizzato all'arredo di un'unità immobiliare abitativa oggetto di intervento di ristrutturazione edilizia o manutenzione straordinaria iniziato dall'01.01.2024.

La detrazione fiscale deve essere suddivisa in 10 rate annuali di pari importo

