



RASSEGNA STAMPA

8 - 21 Maggio 2023

Superbonus, le scadenze per i lavori condominiali

I quesiti dei lettori. Finestre e detrazioni a scalare nei prossimi anni
Esenzione Imu: sempre e soltanto per l'immobile in cui si è residenti

All'indirizzo mail espertocasa@laprovincia.it si possono inviare domande, chiedendo sulla casa e i bonus edilizi. Risponde Antonio Moglia, responsabile del settore economico e tributario di Ance Como.

Gentile dottor Moglia, mi è stata proposta l'installazione di un sofisticato depuratore d'acqua da installare sotto il lavandino in cucina e dal costo di circa 4.000 euro. Il venditore sostiene che la spesa è detraibile nel 730; ma è davvero così? In caso affermativo devo pagare con bonifico per ristrutturazione? Grazie per il chiarimento

— GIOVANNA SANTONI

Gentile Giovanna, quanto sostenuto dal venditore del depuratore d'acqua è corretto infatti per razionalizzare l'uso dell'acqua e ridurre il consumo di contenitori di plastica, è previsto anche per l'anno 2023 un credito d'imposta del 50% delle spese sostenute per l'acquisto e l'installazione di sistemi di depurazione d'acqua potabile domestica. L'importo massimo delle spese su cui calcolare l'agevolazione è fissato, per le persone fisiche, a 1.000 euro su ciascun immobile. L'importo delle spese sostenute deve essere documentato da una fattura o un documento commerciale in cui sia riportato il codice fiscale del soggetto che richiede il credito. Il pagamento va effettuato con versamento bancario o postale o con altri sistemi di pagamento diversi dai contanti. L'ammontare delle spese agevolabili va comunicato all'Agenzia delle Entrate tra il 1° febbraio e il 28 febbraio del prossimo anno 2024 tramite il servizio web disponibile nell'area riservata sul loro sito. Le ricordo, infine, che il bonus potrà essere utilizzato in compensazione tramite F24, oppure anche nella dichiarazione dei redditi (modelli Unico o



Un intervento di riqualificazione energetica di un condominio

730) riferita all'anno della spesa e in quelle degli anni successivi fino al completo utilizzo dello stesso. Mi preme anche ricordarle che l'importo effettivamente fruibile da ciascun beneficiario varia in funzione del rapporto tra le risorse rese disponibili dal governo e l'ammontare delle richieste pervenute. L'anno scorso 2022 a fronte di 5 milioni di euro disponibili le richieste sono risultate superiori e pari a 27.932.135 euro, quindi la percentuale del credito effettivamente fruito da ciascun beneficiario è stato pari a 5.000.000/27.932.195 vale a dire al 17,9005%.

Buongiorno, ho acquistato alloggio con agevolazioni prima casa a Como dove vivo in affitto, dovrei trasferirmi fra qualche mese e vorrei sapere se devo pagare Imu seconda casa per il periodo in cui non la abito. E' vero che ho 18 mesi di tempo per trasferirmi e non pagare

l'Imu?

— MARIELLA LIPARI

Gentile Mariella, l'esenzione dell'imposta Imu è prevista esclusivamente per la prima casa in cui si risiede specificatamente e pertanto è dovuta nel periodo che intercorre dall'acquisto al trasferimento nella sua nuova abitazione. Il termine di 18 mesi a cui lei fa riferimento nella sua domanda è, invece, una delle condizioni necessarie collegate all'acquisto agevolato con i benefici di "prima casa". Per poterne usufruire, pagando le imposte ridotte rispetto all'acquisto senza i benefici, occorrono particolari requisiti. Non si deve essere proprietari di altre abitazioni e l'immobile non deve rientrare nelle categorie catastali di lusso (che sono la A/1, A/8 ed A/9). Inoltre l'immobile deve trovarsi nel Comune in cui si ha (o intende stabilire) la propria residenza. Se residente in altro Comune,

la residenza deve essere trasferita in quello dove è situato l'immobile entro 18 mesi dall'acquisto.

Buongiorno, il mio condominio ha approvato i lavori del 110% nell'aprile 2022 e ha presentato la Cilas a ottobre. Ad oggi però i lavori sono ancora abbastanza in alto mare. Nel caso una parte dei lavori slitti oltre il 31 dicembre 2023 è vero che tali costi verrebbero scontati al 70% e non più al 110% nonostante il blocco del Superbonus per il 2024? Oppure ci sarebbe semplicemente la detrazione al 90%?

— GIOVANNI LANFRANCONI

Gentile Giovanni, le confermo che il suo condominio avendo approvato i lavori con delibera assembleare nell'aprile 2022 e presentato il titolo abilitativo Cilas nell'ottobre 2022, ha acquisito il diritto di applicare il Super Bonus anche se i lavori ad oggi, non sono ancora iniziati. Infatti ha ottemperato ad entrambi i requisiti (delibera entro la data del 24 novembre 2022 e Cilas entro il 25 novembre 2022) necessari per applicare il Super Bonus con le detrazioni del 110% nel 2023, del 70% nel 2024 e del 65% nel 2025. Più precisamente per i lavori realizzati nel 2023 la detrazione è riconosciuta nella misura del 110%, per quelli che slitteranno nel 2024 la detrazione sarà del 70% ed infine per quelli del 2025 la detrazione sarà del 65%. Non ricorrendo entrambe le precedenti condizioni, invece, l'aliquota del Super Bonus sarebbe stata del 90% nel 2023, del 70% nel 2024 e del 65% nel 2025. Concludo ricordandole che le tempistiche osservate dal suo condominio consentono anche di accedere alla cessione della detrazione a soggetti terzi, compreso lo stesso fornitore che vi applica lo sconto in fattura.

Gli incentivi del fotovoltaico



RESPONSABILE DEL SETTORE ECONOMICO E TRIBUTARIO DI ANCE COMO
Antonio Moglia
espertocasa@laprovincia.it

Gentile dottore, vorrei aumentare la capacità fotovoltaica nella mia abitazione, si tratta di immobile accatastato nel 2022, con già installato fotovoltaico da 3kWp, vorrei aggiungere altri 3kWp, l'inverter è già predisposto per 3+3 kWp (si tratta di installare solo i pannelli e relativa linea fino all'inverter). Chiedo se questa modifica può rientrare un qualche agevolazione/bonus.

— ENZO NOSEDA

Gentile Enzo, la realizzazione o implementazione di un impianto fotovoltaico, come nel suo caso, rientra tra i lavori del Bonus Casa, che prevede una detrazione del 50% per un massimale di spesa di 96.000 euro fino a tutto il 2024. Le ricordo che per usufruire della detrazione è necessario che l'impianto sia installato per far fronte ai bisogni energetici dell'abitazione, cioè per usi domestici, di illuminazione, alimentazione di apparecchi elettrici, ecc. La detrazione è ammessa anche qualora abbia contrattualizzato un accordo con il GSE che prevede il meccanismo dello scambio sul posto e del ritiro dedicato. Le ricordo che se avesse già usufruito del Bonus Casa per i lavori precedenti legati al fotovoltaico, anche se non credo sia il suo caso, il limite di 96.000 euro di spesa deve ricomprendere anche le spese sostenute precedentemente. In ultimo le ricordo che essendo un intervento del Bonus Casa tra quelli che generano un risparmio energetico, sarà necessario trasmettere la comunicazione all'Enea.

Nel mio condominio sono iniziati i lavori di ecobonus. Nelle assemblee precedenti il General Contractor spiegò

che per i lavori trainati si sarebbe provveduto in un secondo momento, sempre durante l'esecuzione dei lavori, con contratti individuali con ciascun condomino interessato, confermando che anch'essi avrebbero beneficiato della possibilità di pagamento attraverso la cessione del credito. Nel progetto e nel contratto di appalto di lavori trainati non è fatto cenno. Alla luce del decreto del 17 febbraio, che ha bloccato la cessione dei crediti, io e altri condomini ci chiediamo se i lavori trainati siano ancora fattibili, alle stesse condizioni, ovvero se rientrino a questo punto tra le "nuove attività" per le quali il decreto ammette solo la detrazione fiscale.

— MARCO PIERGIOVANNI

Gentile Marco, in effetti il dubbio e la perplessità che esprime nella domanda sono legittimi ma vorrei rassicurarla dal momento che il legislatore ha previsto una serie di deroghe che consentono ancora l'esercizio dell'opzione per lo sconto in fattura e per la cessione del credito, anche per le spese sostenute dal 17 febbraio 2023. Queste deroghe hanno, come è comprensibile, la finalità di assicurare che agli interventi correlati e riferiti ad un medesimo immobile siano mantenute le medesime condizioni di accesso ai bonus. Per gli interventi condominiali, quale il vostro, si mantiene la condizione di applicazione dello sconto in fattura se precedentemente alla data del 17 febbraio 2023 risulta presentata la Cilas di avvio lavori e se la stessa sia stata già deliberata dall'assemblea. Verifichi, quindi, che la vostra Cilas iniziale ricomprenda, come normalmente avviene, anche i vostri lavori trainati. Comunque se riscontrate che nella Cilas iniziale erano esclusi i lavori trainati, vi è consentito presentare dei titoli edilizi abilitativi in variante che li inseriscono. Data la peculiarità urbanistica dell'argomento è necessario rivolgersi ad un professionista tecnico che vi sarà di supporto per tutti i riscontri necessari.