

ANCE | COMO

RASSEGNA STAMPA

17 - 31 Luglio 2023

Montascale in condominio C'è il bonus del 75%

I quesiti dei lettori. Misura in vigore fino al 2025, detrazione in cinque anni. E le spese possono essere intestate al familiare convivente del proprietario

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.

Egregio dottore, nella palazzina dove abito è stata decisa l'installazione di un montascale (vista l'impossibilità di un ascensore): 1/3 dei condomini ha dato il permesso alla posa ma non partecipa alle spese, e le spese vengono suddivise sui 2/3 restanti. L'amministratore ha detto che è rimasta la sola possibilità di recuperare il 75% della spesa in 5 anni essendo abolite tutte le altre possibilità. È vero? L'appartamento dove viviamo è intestato a mio marito, e lui avendo già detrazioni per altre spese (serramenti, caldaia...) risulterebbe incapiente. Posso chiedere all'amministratore di intestare a me la spesa? Grazie.

— MARIA MARELLI

P.S. siamo entrambi pensionati

Gentile Maria, le ricordo che per l'installazione di un montascale la normativa tributaria prevede due tipologie di agevolazioni: il Bonus Casa e lo specifico Bonus Eliminazione Barriere Architettoniche. Per il Bonus Casa gli interventi finalizzati all'abbattimento delle barriere architettoniche non necessitano di particolari requisiti. La detrazione è del 50% fino a un limite di spesa di 96.000 euro da recuperare in 10 anni. La detrazione può essere esclusivamente compensata nella propria dichiarazione dei redditi in quanto non ne è più ammessa la cessione. La misura è in vigore fino al 2024. Invece per il Bonus Eliminazione Barriere Ar-



Un montascale all'ingresso di una palazzina residenziale

chitettoniche gli interventi devono rispettare i requisiti previsti dal DM n. 236/1989, che devono essere certificati da un tecnico abilitato. Questa maggiore prescrizione si bilancia con una detrazione più importante, fissata nella misura del 75% su un limite di spesa di 40.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, fino ad otto unità e di 30.000 euro per le unità dalla nona. Il recupero della detrazione avviene in 5 anni e la misura è in vigore fino al 2025. In alternativa alla detrazione è possibile optare per la cessione del credito d'imposta ad altri soggetti e anche allo stesso fornitore con il meccanismo del cd. sconto in fattura. È di tutta evidenza come quest'ultimo bonus sia il più vantaggioso tra i due e quindi quello consigliato dal suo amministratore condominiale. In merito al secondo quesito le rispondo affermativamente ricordando che, in qualità di familiare convi-

vente del proprietario, può usufruire della detrazione se ne sostiene direttamente la spesa. Pertanto esegua direttamente i pagamenti al condominio, informando l'amministratore condominiale che la segnalerà come beneficiaria della detrazione all'Agenzia delle Entrate

Buongiorno, in alcuni bonifici parlanti di fatture per ristrutturazione ho indicato come beneficiario del credito fiscale mia moglie convivente. Ora mia moglie dopo asseverazione e conformità può cedere il credito a nostro figlio, lavoratore autonomo con capacità fiscale, oppure lo posso cedere solo io anche se è indicata mia moglie come beneficiaria?

— GIOVANNI ALBERTI

Gentile Giovanni, bisogna distinguere se, come credo e pertanto le rispondo in tal senso, i crediti suoi e di sua moglie erano maturati nel 2022 e si riferivano al Super Bonus. Per i crediti per

spese sostenute nel 2022 la scadenza per l'invio della comunicazione di cessione era il 31 marzo 2023. E' comunque possibile inviare la comunicazione in ritardo rispetto al termine ordinario, con la cd. "remissione in bonis" entro il prossimo 30 novembre 2023, pagando una sanzione pari a 250 euro. Tuttavia, salvo che prima del 31 marzo 2023, si abbia già stipulato un accordo con un acquirente del credito, è possibile avvalersi della cd "remissione in bonis", esclusivamente se acquirente del credito è una banca, un intermediario finanziario o una società di assicurazione. In altri termini, ed esemplificando, nel suo caso, non avendo un accordo di cessione del credito con data certa, lei e sua moglie potete esclusivamente, entro il prossimo 30 novembre 2023, accordarvi con una banca, o con un istituto finanziario o assicurativo, per la cessione del credito, pagare la suddetta sanzione ed inviare la comunicazione all'Agenzia delle Entrate. Ovviamente se le premesse che ho indicato inizialmente dovessero essere differenti, come ad esempio se le spese fossero state sostenute quest'anno 2023, e se non si trattasse di Super Bonus la risposta sarebbe differente. Mi preme in ultimo ricordare, quale alternativa alla cessione del credito, per lei e sua moglie, l'opportunità di spalmare la vostra detrazione da Super Bonus del 2022 in 10 anni, invece che in 4 anni. Questo comporta di non utilizzare la detrazione nella prossima dichiarazione dei redditi con riferimento all'anno 2022 e di avviare la detrazione in 10 anni dalla prossima dichiarazione dei redditi nel 2024, per l'anno 2023.



RESPONSABILE
DEL SETTORE
ECONOMICO E
TRIBUTARIO
DI ANCE COMO

Antonio Moglia

espertocasa@laprovincia.it

Buongiorno, per l'installazione del climatizzatore (prima installazione) e per la sostituzione della vecchia caldaia con una nuova a condensazione a quali detrazioni si può accedere (65 o 50 per cento)? Inoltre, per avere le detrazioni è obbligatorio inviare la comunicazione all'Enea?

— ALBERTO LIPARI

Gentile Alberto, la prima installazione del condizionatore è agevolata con il Bonus Casa al 50%, sempre che sia dotata di pompa di calore in quanto deve rientrare tra gli interventi di risparmio energetico agevolati con il bonus edilizio. Per la sostituzione della caldaia con una a condensazione in questo caso, sia che si applichi il Bonus Casa, sia che si possa applicare l'Eco Bonus ordinario, la caldaia deve essere di Classe A; la detrazione sarebbe comunque del 50% da ripartire in 10 anni, mentre cambierebbe solo il tetto massimo. Per il Bonus Casa, si parla di spesa pari a 96.000 euro, mentre per l'Eco Bonus di una detrazione massima di 30.000 euro. Si precisa che, qualora si fruisse del Bonus Casa al 50% per entrambi gli impianti, il limite di spesa sarebbe pari a 96.000 euro complessivo. In entrambi i casi è poi previsto l'invio della comunicazione all'Enea con il distinguo importante che la comunicazione all'Enea per il Bonus Casa ha valore statistico che non inficia l'ottenimento del beneficio, invece per l'Eco Bonus la Comunicazione all'Enea è più completa e determina l'attribuzione del beneficio.

Gentilissimi, sono un dirigente pubblico che, nel corso degli ultimi anni, ha

realizzato alcuni interventi di ristrutturazione straordinaria in alcune sue abitazioni, fruendo di volta in volta della detrazione edilizia spalmata su 10 anni. Nel corso del 2022, ho realizzato l'ultimo intervento, per il quale la prima rata verrà portata in detrazione nel modello 730/2023. Avendo un reddito abbastanza elevato, arrivo a beneficiare, nel mese di luglio, di accrediti consistenti (anche superiori ai 10mila euro), come recupero Irpef. Alla luce della più recente normativa, è ancora possibile chiedere la cessione del credito delle rate residue?

— ANTONIO

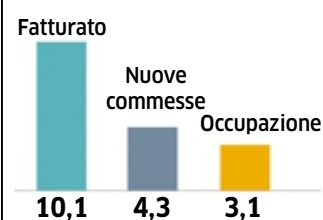
Gentile Antonio, il governo ha previsto l'abolizione della cessione del credito e dello sconto in fattura per i lavori avviati dal 17 febbraio 2023, salvo alcune eccezioni per particolari ipotesi di situazioni che mantengono tale facoltà di opzione per la cessione del credito e dello sconto in fattura. Le nuove regole per novità ed articolazione hanno ancora aspetti che necessitano degli opportuni chiarimenti. Tra le incertezze da approfondire, rientra il comportamento da adottare per la cessione delle rate residue non detratte, degli interventi per le spese sostenute nell'anno 2022, argomento che è oggetto della sua richiesta. Sono dell'opinione che seppur non ancora precisato espressamente dall'Agenzia delle Entrate, la cessione delle rate residue di detrazione di interventi con spese sostenute nel 2002, dovrebbe essere sempre consentita, qualora l'intervento e le relative spese rientrino in una delle deroghe al divieto di cessione, da me sopra accennato. Per gli interventi di recupero edilizio rientranti nel Bonus Casa, come nel suo caso, questa possibilità è prevista qualora in data precedente al 17 febbraio 2023 sia stata già presentata la richiesta del titolo edilizio abilitativo. Credo che lei si trovi in questa situazione e che quindi potrà cedere le rate residue non ancora utilizzate del suo credito.

Economia

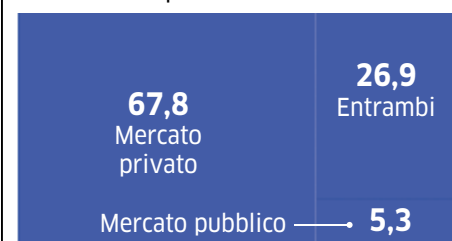
I numeri dell'edilizia

Nel primo trimestre 2023 cresce il volume d'affari del 10,1% su base annua, ma le aspettative per la domanda sono negative

VOLUME D'AFFARI, COMMESSE E OCCUPAZIONE
variazione % tendenziale

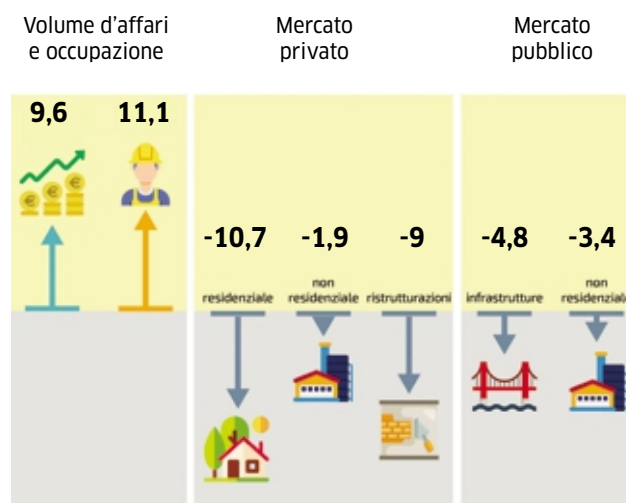


DISTRIBUZIONE IMPRESE PER MERCATO PREVALENTE quota %



FONTE: Unioncamere Lombardia

ASPETTATIVE SALDO AUMENTO-DIMINUZIONE



PREZZI variazione % congiunturale*

●●●●● +4,6%

* variazione del trimestre rispetto al precedente



Francesco Molteni, presidente di Ance Como

Crescita del 10% per le costruzioni Preoccupa il futuro

Il trend. Positivi i risultati nel secondo semestre ma timori per la fine degli incentivi e l'aumento dei tassi Molteni (Ance Como): «A breve un calo significativo»

COMO
LEA BORELLI

Cresce del 10% il volume d'affari dell'edilizia lombarda, tutti gli indicatori hanno segno positivo tranne uno, la fiducia delle imprese.

I dati sul secondo trimestre 2023 sono stati elaborati da Unioncamere Lombardia, l'incremento su base annua è come dicevamo del +10,1%, in rallentamento dopo il +15,7% registrato in media nel 2022. Le nuove commesse mantengono una variazione di segno positivo

(+4,3%), ma di minore entità rispetto a quanto evidenziato a fine 2022 (+7,4%). Si conferma inoltre il raffreddamento dei prezzi di vendita praticati dalle imprese con un aumento su base trimestrale pari al +4,6%, dimezzato rispetto alla crescita registrata un anno prima. Riprende vigore la crescita occupazionale con una variazione del numero di addetti tra inizio e fine trimestre che torna significativa (+1,3%).

Segnali contrastanti emergono invece dal clima di fiducia de-

gli imprenditori del settore che si dichiarano pessimisti per quanto riguarda le ristrutturazioni, il mercato residenziale e quello delle infrastrutture, forse per i dubbi legati all'effettiva capacità della Pubblica amministrazione di realizzare le opere del Pnrr.

«I dati positivi della fotografia del secondo trimestre sono legati ai cantieri in corso, di questi la maggior parte andranno avanti per buona parte di quest'anno - afferma Francesco Molteni presidente Ance Como

- Le preoccupazioni sono legate al fatto che venendo a mancare tutta la parte degli incentivi con la fine del 2023, il mercato che ha sostenuto l'edilizia negli ultimi due anni verrà a morire. In più si aggiunge la problematica, non solo del settore costruzioni, dell'aumento dei tassi di interesse che significa l'aumento dei mutui, questo comporterà un forte rallentamento nella domanda di acquisto di nuove abitazioni. Sommando i due fattori, la sensazione è che a breve avvertiremo un calo significativo rispetto all'attività registrata fino a oggi».

Spinta esaurita

A che punto sono gli incentivi? Dal 17 febbraio 2023 sono state eliminate la cessione del credito e lo sconto in fattura come modalità alternative di fruizione di tutti i bonus fiscali in edilizia. Questa possibilità resta solo per gli interventi in corso per i quali, prima del 17 febbraio, sia stato già presentato il titolo abilitativo.

Ance ha proposto due sconti: 70% per tutti e 100% per gli incapienti, soggetti con un reddito calcolato in base al quoziente familiare non superiore a 15mila euro. L'obiettivo è quello di mirare agli interventi più significa-

La scheda

Bonus casa e Superbonus misure chiave

Il 60% del campione intervistato da Unioncamere Lombardia ha dichiarato di aver effettuato ristrutturazioni nel 2022. Facendo 100 il valore delle ristrutturazioni realizzate con l'utilizzo degli incentivi, si evince come il bonus per le ristrutturazioni al 50% e il superbonus 110% abbiano svolto un ruolo importante, spiegando il 74% del valore totale.

Il bonus 50% ha riguardato soprattutto le micro e piccole imprese (incidenza pari al 42% vs 38% complessivo), mentre il superbonus ha registrato una quota maggiore tra le imprese medio-grandi (52% vs 36% complessivo). Con riferimento ai dati a totale campione, il 26% del valore realizzato grazie agli incentivi è imputabile ad altre misure (ecobonus, bonus facciate, sismabonus). Le valutazioni sulle condizioni di accesso al credito fotografano un generale deterioramento nell'ultimo anno per oltre il 70% dei casi.

tivi dal punto di vista dell'efficientamento energetico e sismico, tenendo in considerazione la sostenibilità dei bilanci dello Stato.

La proposta

«Attualmente siamo in una fase di interlocuzione rispetto a una rimodulazione degli incentivi sempre che vogliamo essere fatti. La proposta è quella di legare l'attività futura degli incentivi stessi ai condomini più vecchi, più energivori, e a livello fiscale applicare questa doppia percentuale con la possibilità della cessione del credito o dello sconto in fattura, promuovendo i mutui green, quelli garantiti dallo Stato, per andare a colmare il 30% delle spese non coperte». All'interno di un condominio l'obiettivo è dare i fondi a chi è in difficoltà economica per non bloccare l'efficientamento della struttura. «Una strada che eviterebbe che ci si fermi rispetto a un percorso che tiene conto di quello che chiede l'Europa (al momento la classe D entro il 2033 ndr) e che non può avverarsi se non si torna a una politica di incentivazione che prenda il buono dell'esperienza del 110 e analizzi anche quello che invece di buono non c'era».

Lavori trainati dal cappotto Come recuperare il credito

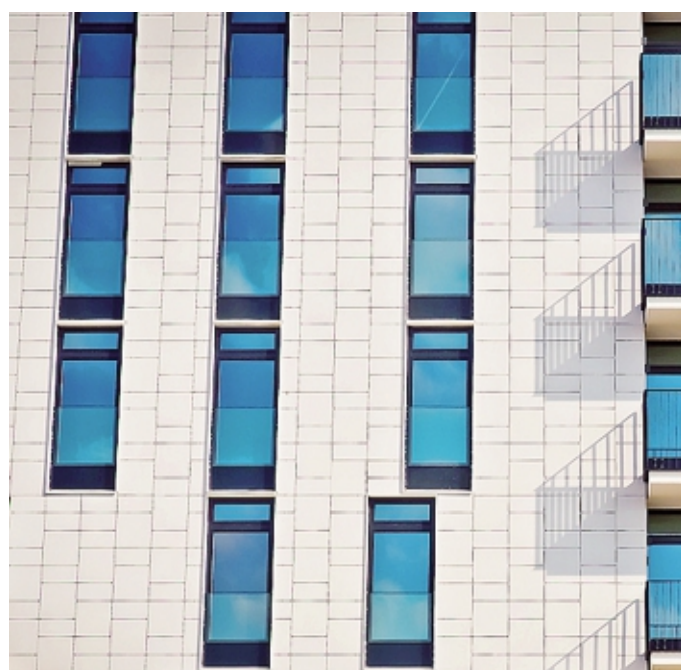
I quesiti dei lettori. È possibile optare per la detrazione diretta o per la sua cessione a soggetti terzi, compreso lo stesso fornitore

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.

Buongiorno, nel mio condominio stanno iniziando la realizzazione del cappotto termico per usufruire del 110% (rientriamo nell'aliquota perché la Cilas è stata presentata nel 2021). Oltre all'intervento trainante molti condomini faranno interventi trainati optando per la cessione del credito. Io che sto affrontando una ristrutturazione privata totale vorrei agganciare la sostituzione degli infissi ma vorrei provvedere al pagamento senza cedere il credito e poi recuperare la cifra attraverso la dichiarazione. È possibile?

— LUCA LIMIDO

Gentile Luca, le confermo che per i lavori per i quali è ancora ammessa la cessione del credito d'imposta, come nel suo caso in quanto la Cilas è stata presentata nel 2021, è possibile optare per la detrazione diretta o per la sua cessione a soggetti terzi compreso lo stesso fornitore. Tale facoltà è prevista anche per i lavori trainati, quali la sostituzione degli infissi, che dovrà eseguire contemporaneamente ai lavori trainanti del condominio, accedendo al Super Bonus 110%. L'asseverazione, ovvero la comunicazione telematica all'Enea che, predisposta da un tecnico abilitato, consente l'accesso al Super Bonus, è unica e comprensiva sia dei lavori trainanti del condominio sia dei lavori trainati dei singoli proprietari. Quindi l'avvertenza è quella di segnalare la sua intenzione di sostituzione degli infissi al tecnico. Dovrà



I lavori sui condomini possono trainare quelli nelle singole abitazioni

accordarsi con lui per fornirgli tutta la documentazione di cui necessita per essere inserita nella comunicazione complessiva del Super Bonus del condominio. Quindi abbiate cura di raccogliere e trasmettergli le fatture e i relativi bonifici parlanti oltre che le schede tecniche dei nuovi infissi e la descrizione degli infissi vecchi sostituiti. dallo stesso asseveratore dovrà poi ottenere una copia dell'asseverazione con le ricevute di trasmissione all'Enea. Le serviranno per poter documentare la detrazione che eserciterà nella sua dichiarazione dei redditi avvalendosi della prestazione di un commercialista o di un Caf.

Buongiorno dottor Moglia, le chiedo qualche informazione sulle agevolazioni fiscali per i giovani under 36. So che c'è un limite relativo al reddito, ma mi chiedo se anche mio figlio, che ha un contratto di lavoro stagionale, è titolato a beneficiarne. Grazie per l'aiuto.

— LUCIANA SPAZZOLI

Gentile Luciana, per favorire l'autonomia abitativa dei giovani di età inferiore a 36 anni è stata introdotta fino al 2023 un'agevolazione in materia di imposte indirette per l'acquisto della "prima casa". L'agevolazione prevede l'esenzione dal pagamento delle imposte di registro, ipotecaria e catastale. Se si acquista da un soggetto che applica l'Iva, l'agevolazione consiste nel recuperare con diverse modalità l'Iva pagata come credito d'imposta. L'esenzione comporta un risparmio che varia in funzione dell'entità dell'immobile e, dal momento che si aggira sempre attorno a qualche migliaio di euro, è una misura interessante. A maggior ragione se si considera la possibilità di essere esonerati dal pagamento dell'imposta sostitutiva sui finanziamenti per l'acquisto dell'abitazione. L'agevolazione vale per gli acquisti di tutte le abitazioni non di lusso e le loro pertinenze (box e cantine) che siano acquistate come

"prima casa". E vale per gli atti di acquisto a titolo oneroso della proprietà, nuda proprietà, usufrutto, uso o abitazione. Per accedere al beneficio il giovane oltre al requisito dell'età, 36 anni non compiuti nell'anno in cui l'atto è stipulato, deve anche avere un indicatore Isee non superiore a 40.000 euro annui. L'Isee deve riferirsi al secondo anno precedente, quindi per gli atti di acquisto stipulati nel 2023 è quello del 2021.

L'installazione dell'illuminazione a Led porta ad una riduzione del consumo di energia elettrica tra il 50% e il 70%. Vorrei quindi proporre al mio amministratore di valutare un intervento per l'illuminazione delle parti comuni. Ci sono degli incentivi?

— VALERIA SACCHI

Gentile Valeria, dalla sua domanda non si conoscono se i suoi lavori consistono nel rifacimento dell'impianto elettrico per adattarlo all'illuminazione a Led oppure se provvederà, come possibile, alla semplice sostituzione delle lampadine normali a incandescenza con quelle a Led. Perché se i lavori sono più consistenti ed è prevista la sostituzione dell'impianto esistente o la sua integrazione per la messa a norma, si realizza un intervento configurabile urbanisticamente nella manutenzione ordinaria. Questo intervento consente ai condomini di applicare il Bonus Casa con una detrazione Irpef del 50% della spesa per un massimale di 96.000 euro moltiplicato per ogni unità immobiliare residenziale. Questa misura è in vigore fino a tutto il 2024. Viceversa se l'intervento consiste nella semplice sostituzione delle lampadine non si può rientrare nei bonus.

Dal 17 febbraio solo detrazioni



RESPONSABILE DEL SETTORE ECONOMICO E TRIBUTARIO DI ANCE COMO

Antonio Moglia

espertocasa@laprovincia.it

Gentile dottor Moglia, dovrei sostituire i vetri dell'appartamento con nuovi vetri a risparmio energetico, a quale dei seguenti bonus posso accedere: econobus o bonus casa 2023? Se sì, quale metodo utilizzare per inserire i dati? Ho cercato sul sito dell'Enea ma purtroppo contempla solo infissi e serramenti per beneficiare dei bonus. Grazie

— LUISA

Gentile Luisa, la sostituzione dei componenti vetrati degli infissi rientra sia nell'Eco Bonus sia nel Bonus Casa, con detrazione del 50% per entrambi i casi. I requisiti da rispettare affinché le due misure entrino in funzione sono due: innanzitutto che l'intervento sia di sostituzione di precedenti elementi, come nel suo caso; poi che si montino su infissi delimitanti un volume riscaldato verso l'esterno. In seconda istanza, per l'Eco Bonus occorre che si raggiungano specifici risparmi energetici misurati con puntuali valori di trasmittanza termica; per il Bonus Casa, invece, è sufficiente attestare di aver effettuato un intervento che consegua comunque un risparmio energetico. Il Bonus Casa, inoltre, per questo tipo d'intervento prevede una comunicazione all'Enea di valore esclusivamente statistico che non inficia l'ottenimento del beneficio, invece per l'Eco Bonus la comunicazione all'Enea è più completa e determina l'attribuzione del beneficio. In entrambe le comunicazioni il valore da indicare è contemplato negli infissi e si utilizza una metodologia di calcolo per risalire al corretto valore Uw del serramento. Tale procedura, cd semplificata, è indicata nella Faq 4B Eco Bonus Enea e forse potrà meglio individuarla con il supporto di un professionista tecnico. In conclusione, in ragione dello stesso vantaggio economico (detrazione del

50%) ma della maggiore facilitazione di applicazione del Bonus Casa, le consiglio di adottare quest'ultima misura.

Buongiorno, un committente residente in Svizzera, ha una proprietà in Italia che vorrebbe ristrutturare con detrazione al 50%. Attualmente non esistono ancora progetti e pratiche depositate e l'unica rendita fiscale in Italia è quella dell'immobile. Esiste ancora la possibilità di eseguire i lavori con l'opzione dello sconto in fattura oppure, a seguito del blocco di febbraio, l'unica possibilità è quella della detrazione diretta?

— MARCO ALETTI

Gentile Marco, come evidenzia correttamente nella sua domanda, per i lavori di ristrutturazione edilizia del Bonus Casa, iniziati dopo il 17 febbraio 2023, non è più consentita l'opzione della cessione del credito anche allo stesso fornitore, il cd. sconto in fattura. Per i "nuovi lavori" l'unica possibilità di recupero attuabile è la compensazione con l'Irpef dovuta nella propria dichiarazione dei redditi. La detrazione è pari al 50% della spesa sostenuta e la compensazione avviene in 10 quote di pari importo da utilizzare nei 10 anni successivi all'anno di sostenimento della spesa. Ne consegue che i soggetti che non pagano Irpef, o ne pagano poca, non possono sostanzialmente usufruire del beneficio della detrazione. Evidentemente è un'anomalia ingiustificata del sistema fiscale che a parità di spesa sostenuta discrimina i soggetti Irpef "incapienti", in genere percettori di basso reddito e più bisognosi del sostegno della detrazione, dai soggetti invece capienti. Il governo dovrebbe provvedere alla correzione di questa incongruenza, come auspicabile e auspicato. La soluzione dovrebbe essere mantenere la possibilità dell'opzione della cessione del credito per tutti i soggetti strutturalmente incapienti che non hanno possibilità di recupero della detrazione. Categoria di soggetti nella quale dovrebbe rientrare anche, come nel suo caso, il soggetto residente in Svizzera con l'unico reddito della proprietà fondiaria in Italia.