



# **RASSEGNA STAMPA**

**1 Febbraio - 3 Marzo 2024**

# La posa delle tende da sole Gli “sconti” dell’eco bonus

**I quesiti dei lettori.** L'intervento deve rispettare requisiti stringenti. È necessaria la marcatura Ce e l'installazione non va fatta sul lato nord

All'indirizzo mail [espertocasa@laprovincia.it](mailto: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 dottore, intendo installare nel mio appartamento delle tende da sole anche in virtù del bonus che agevola dal punto di vista fiscale questo genere di interventi. So che occorre selezionare un manufatto con caratteristiche ben precise, ma le chiedo: quale ente certifica la conformità delle tende installate alle prescrizioni ministeriali?*

— MATTEO RIMOLDI

Gentile Matteo, le ricordo che sia l'acquisto sia la posa in opera delle tende da sole, cd. schermature solari, rientrano nell'Eco Bonus ed è quindi riconosciuta una detrazione del 50% dall'Irpef nella misura massima di 60mila euro. Bisogna però rispettare alcune condizioni, quali le caratteristiche del manufatto, come da lei evidenziato nella sua domanda. Le tende da sole, infatti, devono essere ricomprese tra quelle elencate all'allegato M del D.lgs. 311/2006 e devono avere marcatura Ce. Sulla scheda tecnica del prodotto deve essere indicato il cd. Gtot, il fattore di trasmissione solare totale, che deve essere inferiore o uguale a 0,35 per poter beneficiare delle detrazioni fiscali. Tutte le condizioni che potrà verificare autonomamente o, come consigliabile, con l'ausilio del suo tecnico professionista o direttamente con quello dell'impresa fornitrice. Consideri inoltre che le tende devono essere fissate stabilmente all'involucro edilizio e



L'installazione delle tende da sole rientra tra gli interventi previsti dell'eco bonus

proteggere superfici vetrate. Il loro posizionamento cardinale è importante in quanto sono ammesse le installazioni orientate da est a ovest passando da sud; mentre sono esclusi gli orientamenti nord, nord-est e nord-ovest. A cura del suo tecnico e dell'impresa fornitrice dovrà essere trasmessa una comunicazione all'Enea entro i 90 giorni dalla fine dei lavori. Conservi l'originale della comunicazione con i riferimenti dei codici di trasmissione, l'asseverazione redatta dal tecnico o la certificazione del fornitore che attesti il rispetto dei requisiti tecnici, dell'orientamento e anche tutte le schede tecniche dei materiali che le sono stati montati e la loro marcatura Ce. Consegna questa documentazione insieme alle copie delle fatture e le ricevute dei bonifici parlanti dei pagamenti effettuati al suo commercialista o al Caf che provvederanno a conteggiare la detrazione inserendola

nella sua prossima dichiarazione dei redditi. Seguendo questo iter, avrà operato correttamente, escludendo ogni sua responsabilità, risolvendo la sua preoccupazione di poter commettere irregolarità.

*Gentile dottore, le chiedo se anche il bonus affitti per gli under 30 sia stato o meno soppresso con l'ultima legge di bilancio. Se la norma è ancora in vigore come concretamente si applica la detrazione del 20%?*

— ELISA LUCIDI

Gentile Elisa, le confermo che il Bonus Affitti Giovani è confermato anche per l'anno 2024. È un'agevolazione in favore dei giovani che lasciano la casa d'origine e stabiliscono la residenza in un appartamento preso in affitto; l'incentivo spetta anche se la locazione riguarda soltanto una porzione dell'immobile. Il requisito anagrafico per avere diritto al bonus è quello di avere una età compresa tra

20 e 31 anni non compiuti. Deve essere stipulato un normale contratto di locazione tra quelli previsti ai sensi della legge 431/1998. L'unità immobiliare locata deve essere diversa dall'abitazione principale dei genitori del giovane inquilino. Il reddito annuale complessivo del giovane non deve superare i 15.493,71 euro. Il periodo di spettanza del bonus è esteso ai primi quattro anni del contratto (quindi se questo è stipulato nel 2024, il bonus può essere fruito per gli anni dal 2024 al 2027). Il Bonus consiste in uno “sconto” fiscale da conteggiare nella dichiarazione dei redditi (Modello 730 o Modello Unico) del giovane conduttore. Lo sconto può essere utilizzato in detrazioni delle imposte dovute o se eccedente viene riportato a credito. Il bonus è calcolato nella misura del 20% dell'ammontare del canone, con un limite minimo di 991,60 euro ed un limite massimo di 2.000 euro.



RESPONSABILE DEL SETTORE ECONOMICO E TRIBUTARIO DI ANCE COMO

Antonio Moglia

[espertocasa@laprovincia.it](mailto:espertocasa@laprovincia.it)

*Buongiorno, devo acquistare immobile in costruzione direttamente dall'azienda costruttrice. Si tratta di un complesso condominiale derivato da demolizione vecchio immobile e costruzione appartamenti in classe A4. L'acquisto di tale immobile consentirebbe di beneficiare del bonus pari al 25% del prezzo di acquisto nel limite di 96mila euro detraibile nei 10 anni di dichiarazione. È corretto? Grazie per il chiarimento*

— GIOVANNI LOMONACO

Gentile Giovanni, è consentito, usufruire di una detrazione fiscale del 50% sul 25% del prezzo d'acquisto di abitazioni facenti parte di edifici interamente ristrutturati da imprese edili. Condizione indispensabile è che il provvedimento abilitativo di realizzazione dei lavori, anche se di demolizione di un vecchio immobile e successiva ricostruzione, rientri nella previsione degli interventi di recupero edilizio ai sensi dell'art. 3 lettera d) della L. 380/2001 i cd. “interventi di ristrutturazione edilizia” e non invece in quelli di “nuova costruzione”. Essendo materia specialistica conviene sempre affidarsi ad un tecnico urbanista, anche della stessa impresa costruttrice, che le chiarisca questo aspetto. Dal momento che non è dirimente per la sua corretta

identificazione ne l'aumento di volumetria ne il cambio di sedime dell'immobile nuovo rispetto all'originario. La detrazione sul 25% del prezzo d'acquisto, è fissata nella misura del 50% per tutte le spese effettuate nel 2024, con un limite di importo massimo di 96.000 euro. Per le spese che saranno sostenute dal 2025, salvo proroghe o modifiche, la detrazione si ridurrà al 36% con un importo massimo di spesa ridotto a 48.000 euro. Il prezzo d'acquisto comprende anche l'Iva addebitata all'acquirente. Per avere l'agevolazione non è necessario effettuare i pagamenti mediante bonifico bancario. Inoltre la vendita delle unità immobiliari deve avvenire entro i 18 mesi dalla data del termine dei lavori. Tutte le condizioni necessarie per usufruire dell'agevolazione in merito alla data di ultimazione dei lavori ed all'indicazione che si tratta di immobile facente parte di un edificio interamente ristrutturato, devono essere riportate nell'atto d'acquisto. In mancanza di queste informazioni, si dovrà richiedere all'impresa di costruzione una dichiarazione che attesti le condizioni richieste per avere l'agevolazione. In ultimo le ricordo che la detrazione viene compensata in 10 anni dall'Irpef della propria dichiarazione dei redditi. Invece dell'utilizzo diretto della detrazione, è ancora possibile nel 2024, esercitare l'opzione per la cessione del credito o per lo sconto in fattura alla stessa impresa venditrice, a condizione che la richiesta del titolo abilitativo per l'esecuzione dei lavori edili sia antecedente al 17 febbraio 2023.



L'agevolazione fiscale sull'acquisto degli edifici ristrutturati

# Lavori di imbiancatura Niente detrazione del 50%

**I quesiti dei lettori.** La sola tinteggiatura è manutenzione ordinaria. L'agevolazione scatta se l'intervento è trainato da opere più complesse

*Buonasera dottor Moglia, Le chiedo se, per l'imbiancatura della casa dove abito, di proprietà del sottoscritto e di mia moglie, è applicabile la detrazione del Bonus Casa e, in caso positivo con quale percentuale? La ringrazio.*

– GIUSEPPE LOMBARDO

Gentile Giuseppe, se si riferisce, come credo, alla imbiancatura interna del suo appartamento, purtroppo, non può accedere al Bonus Casa. La semplice tinteggiatura interna è considerata un intervento di manutenzione ordinaria, che non rientra tra le spese ammesse al Bonus Casa sulle singole abitazioni. Come saprà, sulle singole abitazioni rientrano gli interventi di manutenzione straordinaria. Qualora intendesse effettuare degli interventi più complessi nel suo appartamento, interessanti, ad esempio, modifiche della parte muraria o impiantistica, che rientrano nella manutenzione straordinaria, potrà accedere al Bonus Casa. E potrà assoggettare alla detrazione del 50% tutte le spese dell'intervento includendo anche quelle relative alla tinteggiatura interna della sua abitazione. Valuti, con attenzione questa opportunità, anche con il supporto di un professionista tecnico, perché il beneficio del 50% è importante e, salvo modifiche o proroghe, scadrà al termine di quest'anno 2024. Se invece la sua domanda si riferiva all'imbiancatura dell'esterno della sua abitazione unifamiliare. Allora le confermo che se il lavoro è eseguito, con modifica di materiali e colori preesistenti, trattandosi di intervento inquadrabile nella manutenzione straordinaria,



Da sé la tinteggiatura degli interni non gode di nessun beneficio fiscale

avrebbe diritto al beneficio del Bonus Casa.

*Buona sera dottor Moglia, sto valutando con mia moglie la possibilità di ristrutturare un piccolo fabbricato nel giardino della nostra proprietà, accatastato come locale di sgombero. L'idea è ricavare alcuni locali per eventuale affitto turistico. Ora, al di là dei permessi in relazione all'abitabilità dell'immobile, le chiedo se un intervento di questo tipo ha in linea generale le caratteristiche per godere del Bonus Casa. Grazie mille.*

– BRUNO CASTOLDI

Gentile Bruno, le confermo che sui lavori di ristrutturazione del suo piccolo fabbricato in giardino, accatastato come locale di sgombero, è possibile applicare il Bonus Casa, se il titolo abilitativo presentato richiama espressamente il cambio di destinazione d'uso dell'immobile ad un uso residenziale. E' questa una prescrizione indispensabile

per poter usufruire dell'agevolazione, quando la categoria catastale iniziale dell'immobile non è quella residenziale. Pertanto presti attenzione, con l'ausilio del suo professionista tecnico, ad ottemperare a questo accorgimento urbanistico nella presentazione del titolo edilizio. Consideri anche, che oltre al Bonus Casa può applicare il Bonus Barriere per tutti gli interventi di abbattimento delle barriere architettoniche, che nella ristrutturazione avranno ad oggetto: scale, rampe, ascensori, servoscala e piattaforme elevatrici. Non potrà applicare sicuramente l'Eco Bonus, dal momento che la condizione richiesta, per la sua applicazione, è quella di intervenire su immobili dotati di impianto di riscaldamento, che non può essere presente in un locale di sgombero. In conclusione le sarà possibile applicare contemporaneamente sull'immobile, mantenendoli distinti, sia il Bonus Casa che

agevola tutte le spese inerenti i lavori di recupero edilizio che il Bonus Barriere che agevola gli specifici richiamati interventi. Al suo edificio ristrutturato, per i lavori edili rientranti nel Bonus Casa le spetterà una detrazione del 50% fino al limite massimo di spesa di euro 96.000. A cui aggiungere la detrazione del Bonus Barriere pari al 75%, fino ad un limite di detrazione massima di euro 50.000. Gli interventi del Bonus Barriere devono sempre rispettare specifici requisiti tecnici da verificare con il professionista che dovrà asseverarne la corrispondenza. Entrambi i bonus sono recuperabili esclusivamente in dichiarazione dei redditi, in 10 anni il Bonus Casa ed in 5 anni il Bonus Barriere. In ultimo le ricordo che non influisce sulla validità dell'applicazione dei bonus il fatto che successivamente al termine dei lavori, come nel suo caso, venga avviata un'attività di casa vacanza con esercizio di affitto turistico.

# Mini condomini e bonus barriere



RESPONSABILE  
DEL SETTORE  
ECONOMICO E  
TRIBUTARIO  
DI ANCE COMO

Antonio Moglia

espertocasa@laprovincia.it

*Buonasera dottore, le sottopongo il caso di un mini condominio con due proprietari, due piani senza ascensore. Vorremmo installare nel vano scale comune un montascale usufruendo della detrazione del 75% con sconto in fattura. Abbiamo interpellato alcune ditte che ci hanno risposto che con le nuove regole emanate a fine 2023 per poter cedere il credito il condominio deve avere un amministratore e relativo CF condominiale. A noi pare strano visto che si verrebbe a creare una discriminante per i mini condomini (fino a 8 unità abitative) per i quali l'amministratore non è necessario. Le chiedo un chiarimento.*

– GIUSEPPE MONTORFANO

Gentile Giuseppe, le confermo che ha perfettamente ragione, come sostiene, i mini condomini sono analoghi ai condomini maggiori, nell'applicazione dei bonus fiscali immobiliari, anche per il Bonus Barriere. Le posso, quindi, confermare che per la realizzazione del montascale nel vano comune del vostro edificio, potrete usufruire sia della detrazione dall'Irpef del 75%, sia della cessione del credito o dello sconto applicato direttamente in fattura dal fornitore. La novità a cui fa riferimento, emanata a fine 2023, riguarda

la cessione del credito e sconto in fattura, del Bonus Barriere, che dal 2024 potrà applicarsi esclusivamente, ai lavori effettuati sulle parti comuni dei condomini a prevalente destinazione abitativa, come nel vostro caso. La norma fiscale per ovviare alla mancanza del codice fiscale e dell'amministratore condominiale, prevede che i mini condomini debbano delegare un condomino a svolgere temporaneamente la funzione di amministratore, qualificandosi come "amministratore pro tempore". L'amministratore pro tempore deve farsi intestare le fatture dei lavori condominiali, provvedere a bonificarle e poi a ripartire la spesa tra tutti i condomini in base alla suddivisione millesimale. In sostanza l'amministratore pro tempore deve fungere, per la prestazione oggetto del bonus, come fosse il "vero" amministratore condominiale dell'edificio. Le consiglio di accordarsi con l'altro proprietario del suo edificio, per stabilire a chi attribuire questo incarico, così da procedere nell'esecuzione dei lavori di installazione del montascale. Mi preme in ultimo ricordarle che l'installazione del montascale rientra nel Bonus Barriere se risponde ai requisiti tecnici di accessibilità, adattabilità e visibilità degli edifici previsti dal DM 236/89. Requisiti che devono essere obbligatoriamente asseverati da un professionista. Il vostro limite di spesa massimo è di 80.000 euro, ovvero di 40.000 per ciascuno dei due proprietari. La decorrenza del beneficio è fino al 2025.



Un montascale all'ingresso di un edificio

# Canna fumaria e camino La detrazione è del 50%

**I quesiti dei lettori.** L'intervento è una manutenzione straordinaria  
E la vendita del box pertinenziale? Va verificato l'atto notarile di acquisto

All'indirizzo mail [espertocasa@laprovincia.it](mailto: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, gradirei sapere a quali condizioni posso vendere un box pertinenziale separatamente dalla prima casa. Il box è stato acquistato da meno di cinque anni mentre la prima casa è stata acquistata 10 anni fa. Grazie*

— ALBERTO VERI

Gentile Alberto, la possibilità di vendita di un box auto pertinenziale alla prima casa, dipende dalla modalità con il quale è stato pertinenziale originariamente, nell'atto notarile di acquisto. Tale verifica per essere precisa è preferibile che venga effettuata da un notaio, professionista al quale le consiglio di rivolgersi. Posso comunque anticiparle che se la pertinenza del box auto era avvenuta secondo l'applicazione della legge Tognoli, potrà alienarlo solo se successivamente il box diventerà pertinenza di un altro immobile. Se invece, come credo più probabilmente nel suo caso, ha acquistato un box auto, come pertinenza al servizio dell'abitazione principale, allora non ci sono vincoli e può essere venduto liberamente. Fatte queste opportune verifiche, conoscerà se il suo box auto di pertinenza prima casa, è idoneo alla vendita, separatamente dall'abitazione. Deve, comunque, porre attenzione alle conseguenze fiscali che derivano dalla sua vendita, quando questa è effettuata entro i cinque anni



Bonus casa anche per i termocamini a legna

dall'acquisto. Perché, indipendentemente dal fatto che la casa sia acquistata da 10 anni, come nel suo caso, la vendita infra quinquennale del box, prevede la tassazione della plusvalenza (che è il differenziale positivo tra il corrispettivo percepito ed il costo di acquisto). La tassazione sulla plusvalenza è quella dell'Irpef ordinaria, ma, in alternativa, può essere applicata anche un'imposta sostitutiva dell'Irpef, nella misura del 20%. L'imposta sostitutiva va richiesta al notaio dal venditore al momento del rogito. Un'ulteriore conseguenza negativa della cessione entro i cinque anni dall'acquisto, e sempre indipendentemente dal fatto che la casa sia acquistata da 10 anni, è la decadenza, solo per il box, dai benefici "prima casa". Per questo, dovrà versare l'imposta di registro, quella ipotecaria e catastale che non sono state pagate al momento dell'atto d'acquisto del box auto pertinenza prima casa,

che aveva usufruito dell'applicazione delle agevolazioni previste. Per queste ragioni ponderi attentamente la decisione di fare la cessione infra quinquennale del suo box. Viceversa non subirà conseguenze fiscali negative se la vendita del box dovesse avvenire oltre i 5 cinque anni dall'acquisto.

*Buonasera dottor Moglia, le chiedo se il Bonus Casa (detrazione del 50%) può essere utilizzato per i lavori alla canna fumaria e poi per l'installazione di un termo camino a legna di ultima generazione. Grazie mille*

— LUIGI SEVESO

Gentile Luigi, le confermo che entrambi gli interventi che intende eseguire sulla sua abitazione possono usufruire del Bonus Casa con la detrazione del 50% dell'Irpef sull'importo della spesa sostenuta, fino al limite massimo per entrambi di 96.000 euro. La nuova costruzione, sia interna che

esterna, di canna fumaria è infatti un intervento edilizio di manutenzione straordinaria. Intervento per il quale è possibile usufruire del Bonus Casa. Deve perciò presentare, con l'indispensabile ausilio di un tecnico professionista il titolo edilizio idoneo e coerente all'inquadramento urbanistico della manutenzione straordinaria. L'installazione di un termo camino a legna rientra, al rispetto di alcuni requisiti minimi, nell'ambito delle opere finalizzate al conseguimento dei risparmi energetici. Interventi, che pur in assenza di opere edilizie propriamente dette, rientrano nel Bonus Casa per le singole abitazioni. La detrazione del 50% è vigente fino al 2024. Se non ci saranno proroghe o variazioni, la detrazione si abbasserà al 36% con un limite di spesa ridotto a 48.000 euro, dal 2025. Si ricordi che gli interventi che andrà ad eseguire necessitano della comunicazione all'Enea da presentare entro i 90 giorni dalla fine dei lavori. E' una comunicazione dal valore statistico, la cui omissione non determina la decadenza del beneficio, ma esclusivamente il riconoscimento di una minima sanzione. La detrazione potrà essere esclusivamente compensata dalle imposte della sua dichiarazione dei redditi, in 10 anni in quote costanti. Le ricordo infine che qualora l'installazione del termo camino si configurasse come sostituzione o integrazione all'impianto di riscaldamento esistente con il rilascio della dichiarazione di conformità dell'impianto, allora può rientrare, alternativamente, oltre che nel Bonus Casa anche nell'Eco Bonus.

## Porta blindata da sostituire?



RESPONSABILE  
DEL SETTORE  
ECONOMICO E  
TRIBUTARIO  
DI ANCE COMO

Antonio Moglia

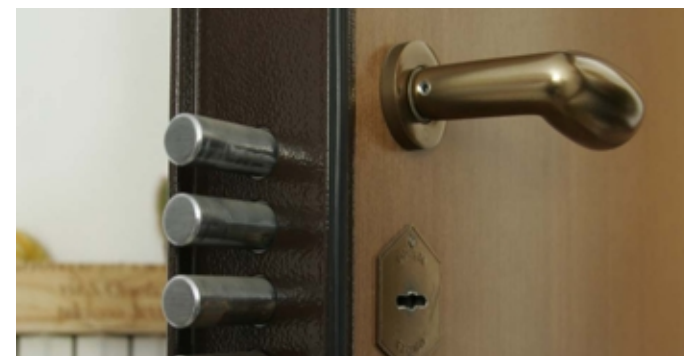
[espertocasa@laprovincia.it](mailto:espertocasa@laprovincia.it)

*Buongiorno, nel mio condominio, sono ripresi i lavori per il superbonus 110%. Pochi giorni orsono, previo appuntamento, si sono presentati gli operai per il cambio tapparelle e infissi (tutti e nove tutti contemporaneamente) ed il direttore dei lavori che mi ha comunicato che avrebbero anche sostituito la porta blindata, già portata sul pianerottolo. Ho protestato perché a suo tempo avevo compilato un modulo in cui dichiaravo di NON voler sostituire la porta (modulo al momento irraggiungibile). Ultimatum del direttore: "o cambia la porta gratis o le addebito 3000 euro perché la stessa è parte del superbonus dichiarato"! Sotto pressione ho accettato contro voglia ma adesso che ho recuperato il modulo come mi devo comportare? Non mi piace, ma posso ricambiare con "o mi rimette la stessa porta o mi accredita 3000 euro"?*

— RENATO CONALBI

Gentile Renato, mi spiace constatare il malinteso che ha avuto con l'impresa fornitrice della porta blindata dell'ingresso del suo appartamento. Malinteso, che credo, dipenda dalle contrapposte sue necessità con quelle del suo fornitore. Lei, correttamente, vorrebbe sostituire la porta blindata

d'ingresso del suo appartamento con un'altra rispondente alle sue aspettative. Addirittura, preferirebbe che le venisse ripristinata la porta originaria. Invece il fornitore, evidentemente pressato dalle scadenze degli adempimenti del Super Bonus non vorrebbe sostituirla. Le ricordo, infatti, che l'asseverazione da presentare all'ENEA entro i 90 giorni dallo Stato Avanzamento Lavori (SAL) deve riportare tra i molti dati richiesti anche quelli che si riferiscono alla sua porta sostituita. Devono essere indicati i risparmi energetici, che la sua porta comporta all'intero edificio. Per questo motivo, ogni, anche piccola variazione, quale quella della sua porta, comporta complicazioni di compilazione che ritardano la presentazione della comunicazione all'ENEA. Il governo avrebbe dovuto prevedere una proroga, anche solo di pochi mesi, per adempiere all'iter amministrativo del Super Bonus, soluzione che avrebbe risolto molte situazioni conflittuali come la sua. Ritornando al suo caso, ritengo, che presa contezza dei reciproci opposti interessi, si debba trovare una soluzione concordata, ed è ragionevole che vi accordiate per la sostituzione della sua porta con una nuova o per il ripristino di quella precedente. Soluzione da attuare più avanti, superato l'attuale "complesso" contingente periodo. Ovviamente deve premunirsi con garanzie scritte dell'intenzione del fornitore sulla attuazione della soluzione che avrete concordato.



L'intervento è associato alla riqualificazione del condominio

# Sostituzione dei sanitari È sufficiente per il bonus?

**I quesiti dei lettori.** La necessità di lavori di manutenzione straordinaria Consigliabile la valutazione dell'intervento in programma con un tecnico

All'indirizzo mail [espertocasa@laprovincia.it](mailto: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 dottore, nel 2022 ho usufruito del Bonus Mobili in virtù dei lavori di sostituzione degli infissi, ora è possibile usufruire nuovamente dei due strumenti per un intervento di rifacimento del bagno?**

— LUIGI VISMARA

Gentile Luigi, le ricordo che il Bonus Mobili è un'aggiunta del Bonus Casa, nel senso che per avere l'agevolazione è indispensabile realizzare un intervento di recupero edilizio che su un'abitazione, deve essere riconducibile almeno alla manutenzione straordinaria. Così sarà avvenuto nel 2022, quando, come mi descrive nella sua domanda, ha potuto usufruire del Bonus Mobili collegandolo alla sostituzione degli infissi. Sostituzione che sarà avvenuta con altri infissi che differivano dai precedenti per sagoma, materiale e colori, e per questo motivo rientravano nella manutenzione straordinaria. Il beneficio del Bonus Mobili spetta anche se le spese per i lavori soggetti al Bonus Casa sono state sostenute l'anno precedente. Ma questo non è applicabile al suo caso, dal momento che le spese del suo Bonus Casa precedente sono state sostenute, due anni fa, nel 2022. In ragione di quanto le ho sopra indicato, ritornando alla sua domanda, posso confermarle che se



Per gli incentivi c'è il vincolo della manutenzione straordinaria

avvia dei lavori di rifacimento del bagno, riconducibili alla manutenzione straordinaria e sostiene le relative spese nel corso del 2024, oltre al Bonus Casa può usufruire del Bonus Mobili per l'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici da destinare al suo appartamento. I limiti di spesa sono indipendenti da quelli precedentemente utilizzati nel 2022 e sono di 96.000 euro per il rifacimento del bagno e di 5.000 euro per l'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici. Entrambi i bonus prevedono la detrazione del 50% dell'Irpef che può essere recuperata esclusivamente in compensazione nella propria dichiarazione dei redditi. Presti attenzione alla tempistica perché il Bonus Casa, salvo variazioni o proroghe, passerà alla detrazione del 36% dal 2025, invece il Bonus Mobili, salvo variazioni o proroghe, cesserà definitivamente nel 2024. Le

ricordo in ultimo, che per usufruire del Bonus Casa e del conseguente Bonus Mobili, deve eseguire un intervento di manutenzione straordinaria del rifacimento del bagno, per inquadrare il quale è necessario che si avvalga della consulenza di un professionista tecnico.

**Gentile dottore, devo cambiare i sanitari del bagno e far spostare lo scarico del vaso (da 20 cm dalla parete a 10 cm), portare i tubi di acqua calda e fredda del bidet da una distanza di 20 cm tra loro a 10 cm, prolungare due punti luce di circa 40 cm. Ora, tutto ciò è considerato manutenzione straordinaria e quindi può godere del Bonus Casa?**

— ROBERTO LIPARI

Gentile Roberto, i lavori che ha descritto nella sua domanda, di sostituzione dei sanitari, di spostamento dello scarico, di spostamento dei

tubi dell'acqua calda e fredda e di spostamento di due punti luce, sono interventi di manutenzione ordinaria e non di manutenzione straordinaria e quindi non le danno diritto di applicare il Bonus Casa. Per rientrare nella manutenzione straordinaria è necessario sostituire completamente l'impianto idraulico o elettrico esistente o intervenire sull'impianto idraulico con riparazioni innovative rispetto all'esistente o adeguare a norma l'impianto elettrico. Valuti con attenzione questi ulteriori lavori con l'ausilio di un tecnico professionista. Il tecnico le può essere d'aiuto perché potrebbe individuare un intervento, più complesso e costoso, di quello che ha ipotizzato ma che le garantirebbe l'opportunità di applicare il Bonus Casa. In questo caso la detrazione si applicherebbe a tutti i lavori di rifacimento del bagno, ricomprendendo anche quelli da lei prospettati nella sua domanda. È consigliabile effettuare questa valutazione anche se l'esigenza di rifacimento del bagno non è immediatamente indispensabile, dal momento che il Bonus Casa con la detrazione al 50% fino al limite di spesa di 96.000 euro, scadrà nel 2024. E che, salvo modifiche o proroghe dal 2025 il Bonus Casa ritornerà alla detrazione originaria del 36%, riducendo anche il limite di spesa a 48.000 euro. Si ricorda che per il Bonus Casa non è più ammessa la cessione del credito e quindi l'agevolazione va compensata nella propria dichiarazione dei redditi, in 10 quote annuali costanti.

# Via gli ostacoli in appartamento



RESPONSABILE  
DEL SETTORE  
ECONOMICO E  
TRIBUTARIO  
DI ANCE COMO

Antonio Moglia

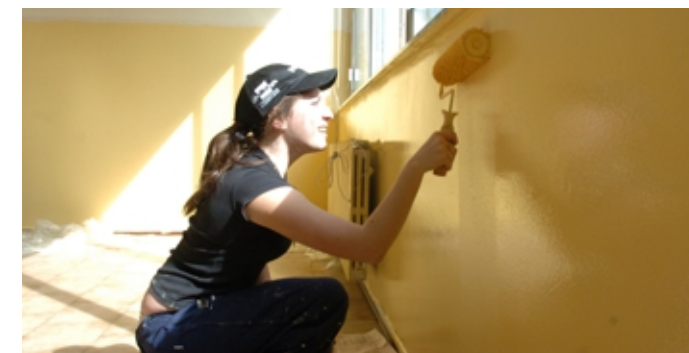
[espertocasa@laprovincia.it](mailto:espertocasa@laprovincia.it)

**Buonasera dottor Moglia, in seguito a un brutto incidente domestico mi trovo con una ridotta capacità di camminare in autonomia. Per me, che vivo sola, diventa fondamentale adattare in particolare il bagno modificando l'attuale vasca in modo da riuscire ad alzarmi senza l'aiuto di un'altra persona. Allo stesso modo dovrei eliminare un fastidioso gradino sempre in bagno. Si tratta di opere con un costo non banale e sono a chiederle se possono godere di un bonus fiscale e se per l'eventuale detrazione è necessario certificare il mio stato di disabilità (i margini di recupero ci sono, ma sono relativi). Grazie per l'aiuto.**

— PAOLA GOTTI

Gentile Paola, le preciso che i lavori che intende eseguire, consistenti nell'adeguamento della vasca da bagno e nell'eliminazione di un gradino non rientrano nel Bonus Casa nell'ambito dei lavori di recupero edilizio. Non rientrano perché non sono interventi classificabili nella manutenzione straordinaria, che è la tipologia di lavoro edile necessaria per usufruire del Bonus Casa per i lavori eseguiti sulle singole unità residenziali. I lavori che intende eseguire, anche se di manutenzione ordinaria,

potrebbero, al rispetto di particolari requisiti tecnici, comunque rientrare nel Bonus Casa, nell'ambito dei lavori finalizzati all'eliminazione delle barriere architettoniche. Tali requisiti tecnici sono quelli previsti dal DM n. 236 del 14 giugno 1989, che è la legge di settore. La verifica di questa corrispondenza, un po' complessa, deve essere necessariamente affidata ad un professionista tecnico, che la valuta suggerendo anche, come prevedibile nel suo caso, gli adeguamenti e gli ulteriori interventi necessari. Tecnico che sarà poi, anche tenuto ad asseverare ufficialmente la corrispondenza dei lavori ai requisiti tecnici. La detrazione spetta anche se l'intervento, finalizzato all'eliminazione delle barriere architettoniche, è effettuato in assenza di disabili nell'unità immobiliare. Alternativamente, se lo desidera, ed è consigliabile come soluzione più semplificata, potrebbe valutare di effettuare un intervento più complesso di sistemazione del bagno. Intervento configurabile nella manutenzione straordinaria, che le consentirebbe di agevolare con il Bonus Casa tutte le spese che andrà a sostenere includendo anche quelle relative al semplice adeguamento della vasca da bagno e all'eliminazione del gradino. Per ogni alternativa da intraprendere, sia tempestiva, dal momento che il Bonus Casa con la detrazione del 50% è vigente fino al 2024; successivamente dal 2025, salvo modifiche e proroghe, la detrazione scenderà al 36%.



Lavori di tinteggiatura di un appartamento

# Bonus Casa e mobili nuovi Possibili più interventi

## Chi paga il conto per i tecnici?

**I quesiti dei lettori.** A distanza di un anno una seconda ristrutturazione. Si può fare una nuova detrazione per l'arredo, attenzione ai tetti di spesa

All'indirizzo mail [espertocasa@laprovincia.it](mailto: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, l'anno scorso ho effettuato una ristrutturazione edilizia sulla mia abitazione principale e ho acquistato dei mobili per circa 10.000 euro sfruttando il bonus mobili. Devo ora eseguire altri lavori di ristrutturazione sullo stesso immobile; chiedo se posso usufruire di un ulteriore bonus per acquistare altri mobili o elettrodomestici. Grazie*

– GIOVANNI CALIFORA

Gentile Giovanni, le confermo che se eseguirà lavori di recupero edilizio di manutenzione straordinaria sulla sua abitazione, che non sono continuazione dei lavori precedentemente eseguiti, ma nuovi interventi, potrà godere di un nuovo Bonus Casa, al quale collegare un nuovo Bonus Mobili. Come noto il Bonus Casa ha fino al 2024 un limite di spesa, sul quale calcolare la detrazione del 50%, di 96.000 euro. Questo limite è annuale, e riguarda il singolo immobile. Se gli interventi realizzati in ciascun anno consistono nella prosecuzione di lavori iniziati in anni precedenti, per determinare il limite massimo delle spese detraibili si deve tener conto anche di quelle sostenute negli anni precedenti. Si avrà diritto all'agevolazione solo se la spesa per la quale si è già usufruito della detrazione



Per il Bonus Casa servono lavori di manutenzione straordinaria

non ha superato il limite complessivo di spesa. Se viceversa i lavori che andrà ad eseguire non sono prosecuzione di quelli precedenti, ma nuovi lavori, urbanisticamente tali (indipendentemente che siano presentati con titoli edilizi diversi), allora potrà godere di un nuovo autonomo limite di spesa di 96.000 euro, quindi di un nuovo Bonus Casa. In modo analogo si considera l'applicazione del Bonus Mobili, agevolazione che è sempre connessa al Bonus Casa. Un nuovo intervento di Bonus Casa consente di usufruire di un nuovo Bonus Mobili con un nuovo limite di spesa. Le ricordo che il limite di spesa per l'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici è per l'anno 2024 di 5.000 euro a cui si applicherà una detrazione Irpef del 50%. Il limite di spesa a cui le fa

riferimento di 10.000 euro non è quello dello scorso anno 2023, che era di 8.000 euro, ma quello dell'anno 2022. Se quindi fossero trascorsi due anni dal precedente intervento, sarebbe più fondato ritenere che i lavori che andrà ad eseguire siano realmente nuovi lavori e non la prosecuzione degli stessi lavori non completati in anni precedenti.

*Per il rifacimento della recinzione esterna della mia abitazione esiste la possibilità di accedere a qualche bonus? L'intervento di cui parlo è una ringhiera con cancellino da giardino, ringhiera che sarebbe murata a terra e che comporterebbe un piccolo lavoro di muratura.*

– CARLA ORTELLI

Gentile Carla, il rifacimento della recinzione esterna della

sua abitazione può usufruire del Bonus Casa al rispetto di alcune condizioni. Se la sua fosse un'abitazione singola, la sostituzione della recinzione preesistente deve avvenire con un'altra avente caratteristiche diverse di sagoma e colori, perché l'intervento deve configurarsi nella manutenzione straordinaria. Se invece la recinzione venisse realizzata per un edificio consistente in più di due unità immobiliari (anche dello stesso proprietario) si configurerebbe come condominio e sarebbe sufficiente effettuare un intervento di manutenzione ordinaria di semplice riparazione della recinzione o sua sostituzione con un'altra con identiche caratteristiche (sagoma, materiali e colori) della preesistente. Accedere al Bonus Casa le consentirà di usufruire di una detrazione del 50% dall'Irpef della spesa sostenuta, fino a un limite massimo di spesa di 96.000 euro. Valuti pertanto con attenzione la possibilità di accedere al Bonus Casa con l'ausilio di un professionista tecnico, che la assisterà anche nella presentazione dei titoli edilizi abilitativi idonei. Il Bonus Casa è applicabile ancora fino al 2024. Dal 2025, salvo proroghe o modifiche, la detrazione scenderà al 36% con un limite di spesa ridotto a 48.000 euro. Per i nuovi interventi, non essendo più ammessa la possibilità della cessione del credito, la detrazione deve obbligatoriamente essere compensata in 10 anni dalle imposte nella propria dichiarazione dei redditi, Modello Unico o 730.



RESPONSABILE  
DEL SETTORE  
ECONOMICO E  
TRIBUTARIO  
DI ANCE COMO

Antonio Moglia

[espertocasa@laprovincia.it](mailto:espertocasa@laprovincia.it)

*Gentile dottore, lo studio tecnico incaricato dal nostro amministratore ha effettuato, nel 2021, una relazione tecnica al fine di poter usufruire del Superbonus. Dopo due anni di attesa l'amministratore, tramite lo studio tecnico di cui sopra, propone di affidare i lavori ad un project manager, ma la maggioranza dei condomini non ha aderito alla proposta. Lo studio tecnico nonostante tutto, pretende di essere pagato per il lavoro effettuato. È corretto? Se sì, è giusto che paghino anche i condomini che avrebbero voluto accettare la proposta dell'amministratore e, quindi, eseguire i lavori? Grazie per il chiarimento.*

– ALESSANDRA ALBONICO

Gentile Alessandra, immagino che la spesa dell'intervento dello studio tecnico, per la redazione delle verifiche di fattibilità del Super Bonus del vostro condominio, siano state correttamente approvate in assemblea condominiale. Pertanto se lo studio tecnico ha completato correttamente l'incarico affidatogli, è corretto che venga pagato per il lavoro svolto. Ed è corretto che la

spesa venga suddivisa tra tutti i condomini, trattandosi di spesa approvata nell'interesse collettivo. Il riconoscimento economico allo studio tecnico è dovuto, anche se la loro relazione tecnica non è stata concretamente utilizzata, come nel vostro caso, perché poi non avete proseguito con i lavori. Ovviamente la mia risposta dipende dalle informazioni contenute nella sua domanda. Per un riscontro più preciso occorrerebbe leggere il testo della delibera di affidamento dell'incarico, per verificare che non fosse previsto un pagamento allo studio tecnico, condizionato al buon esito dell'intervento del Super Bonus o ad altre condizioni particolari. Questa verifica potrà essere effettuata dal suo amministratore condominiale, che le chiarirà ogni suo dubbio, conoscendo i dettagli di tutta la vicenda. Le segnalo, che le spese tecniche possono rientrare nelle spese agevolabili, solo se i lavori vengono avviati e successivamente conclusi. Differentemente rappresenteranno esclusivamente un costo a carico del condominio. A tal proposito le ricordo che il Super Bonus per i condomini è ancora vigente fino al 2025, anche se con aliquote di detrazione inferiori. Le detrazioni sono del 70% per il 2024 e del 65% per il 2025. Aliquote inferiori al 110%, ma comunque sempre attrattive per eseguire i lavori, di cui necessitate.



Cantiere aperto per la riqualificazione di un condominio