



# **RASSEGNA STAMPA**

**1 - 14 Aprile 2024**

# Benefici “prima casa” Un anno per la vendita

**I quesiti dei lettori.** Possibile godere dell’agevolazione per due volte?  
«Sì, ma il precedente immobile va donato o venduto entro dodici mesi»

Prosegue il servizio ai lettori de La Provincia dedicato all’universo della casa e ai Bonus edilizi in particolare. Per la raccolta dei quesiti è a disposizione l’indirizzo email [espertocasa@laprovincia.it](mailto:espertocasa@laprovincia.it). Indirizzo al quale chiunque può inviare le proprie domande, chiedendo chiarimenti su argomenti diversi ad esperti del settore. Risponderà alle domande dei lettori Antonio Moglia, responsabile del settore economico e tributario di Ance Como

*Gentile dottor Moglia, facendo seguito a una sua risposta sulla tassazione della plusvalenza relativa agli immobili oggetto di superbonus, vorrei sottoporre il nostro caso per avere ulteriore conforto. Siamo due sorelle e abbiamo ricevuto in eredità per successione da mia mamma un immobile 5 anni fa. L’anno scorso sono stati effettuati i lavori del superbonus 110. Adesso una di noi due vuole acquistare il 50% dall’altra sorella. Da quello che ho letto siamo esentate visto che l’immobile lo abbiamo acquisito per successione. È davvero così?*

— ANTONIETTA BREGONZIO

Gentile Antonietta, dal 1° gennaio 2024, è stata introdotta una norma molto punitiva, che riguarda la vendita di immobili che hanno usufruito del Super Bonus 110%, con la modalità della cessione del credito o dello sconto in fattura, effettuate entro i 10 anni dalla realizzazione dei lavori. Tutte queste cessioni, a titolo oneroso, si considerano produttive di plusvalenza tassabile. La tassazione si conteggia in dichiarazione dei redditi, applicando sulla plusvalenza (calcolata sottraendo dal valore di vendita tutti i costi inerenti:



Per la “prima casa” imposta di registro al 2%

di acquisto o di costruzione e per interventi edilizi sostenuti) l’aliquota Irpef media degli ultimi due esercizi. Oppure in alternativa, al momento dell’atto, si può optare per farsi applicare dal notaio un’imposta sostitutiva sulla plusvalenza del 26%. Restano esclusi dalla plusvalenza le cessioni di immobili acquisiti per successione e quelli destinati ad abitazione principale per la maggior parte dei dieci anni prima della cessione. La ratio dell’esclusione degli “immobili Super Bonus acquistati per successione” è poco comprensibile, ma è quanto la normativa, favorevolmente, prevede. L’esclusione opera sia nel caso che gli interventi agevolati con il Super Bonus (realizzati da meno di dieci anni dall’atto di cessione) siano stati

effettuati dal de cuius ante successione. E sia, come nel vostro caso, che gli interventi agevolati con il Super Bonus (realizzati da meno di dieci anni dall’atto della cessione), siano effettuati dall’erede post successione. In conclusione, per rispondere precisamente alla sua domanda, l’acquisto da parte di una sorella del 50% dell’immobile di proprietà dell’altra sorella, anche se i lavori di Super Bonus sono stati effettuati post successione della mamma, lo scorso anno e quindi entro i 10 anni dalla cessione, non vi genera la plusvalenza.

*Buongiorno, sono già proprietario di una prima abitazione acquistata nel 2014 in provincia di Lecco. Oggi, lavorando in Canton Ticino vorrei trasferirmi in provincia di Como, le chiedo*

*se posso fruire ancora dell’abbattimento della imposta e acquistare in regime di prima casa. Grazie*

— GIUSEPPE CASARTELLI

Gentile Giuseppe, le ricordo che i benefici fiscali previsti sull’acquisto di un’abitazione come “prima casa” riguardano le imposte sull’acquisto (Imposta di Registro al 2% se si acquista da privato e Iva al 4% se si acquista da un’impresa). Bisogna, però, rispettare alcune condizioni da verificare con attenzione. Una di queste è quella di non essere proprietari di altre abitazioni, ubicate sul territorio nazionale, già acquistate con il beneficio di “prima casa”. Essendo questo il suo caso, perché già possiede una “prima casa” acquistata nel 2014, in un comune della provincia di Lecco, non può acquistare la nuova casa nel comune della provincia di Como, usufruendo dei benefici. Per riuscire ad ottenere il beneficio ha due opportunità alternative. La prima è quella di vendere o donare, l’attuale casa di Lecco, prima dell’acquisto della nuova casa di Como. La seconda possibilità è quella, al momento dell’acquisto della nuova casa di Como, di “promettere” di vendere la casa di Lecco entro 12 mesi dall’atto. È, infatti, consentito usufruire dei benefici “prima casa” anche se la vendita della casa attuale è posticipato di un anno. Deve però fare attenzione perché se non riuscirà a rispettare questo termine di vendita, dovrà versare all’erario le maggiori imposte dell’acquisto di seconda casa, oltre a sanzioni ed interessi. Valuti con attenzione, quanto le ho spiegato per pianificare al meglio la fruizione dei benefici “prima casa” sul suo futuro acquisto.

## Scala e bagno Bonus del 50%



*Buongiorno, ho acquistato da poco un appartamento, nel quale dovrò rifare completamente il bagno. Per questo intervento di manutenzione straordinaria sarà inviata una Cila (comunicazione inizio lavori asseverata). Nel contempo, vorrei fare alcune modifiche alla scala interna dell’appartamento; in particolare, vorrei cambiare le attuali ringhiere in ferro e legno con parapetti in vetro. Anche questi interventi possono rientrare fra quelli agevolabili con detrazione del 50 per cento?*

— LUISELLA GIUDICI

Gentile Luisella, i lavori di rifacimento del bagno possono accedere al Bonus Casa qualora si qualificano nell’ambito della manutenzione straordinaria. Bisogna quindi, porre attenzione alla tipologia dell’intervento; ad esempio, la semplice sostituzione di piastrelle e apparecchi sanitari non è manutenzione straordinaria ma solo ordinaria, e quindi non può

rientrare nell’agevolazione. Perché sia manutenzione straordinaria occorre, ad esempio, rinnovare l’impianto idrico sanitario. Queste considerazioni sono già state, evidentemente, superate nel suo caso, dal momento che, come mi indica nella domanda, presenterete ed invierete una CILA. Le consiglio di valutare con l’ausilio del tecnico professionista che predisporrà e presenterà il titolo edilizio in comune, di inserire tra i lavori dichiarati da realizzare oltre al bagno anche le modifiche alla scala interna dell’appartamento. In questo modo tutte le spese dei lavori inserite nel titolo edilizio risulteranno detraibili, anche quelle da lei desiderate, consistenti nella modifica delle attuali ringhiere in ferro e legno con parapetti in vetro, della scala interna del suo appartamento. Come noto, il Bonus Casa prevede una detrazione ai fini Irpef del 50% fino ad un limite massimo di spesa di 96.000 euro ed è in vigore fino al 2024. La detrazione potrà essere ammessa esclusivamente in detrazione dai suoi redditi risultanti in dichiarazione dei redditi, spalmandola in dieci anni. Infatti, per gli interventi avviati successivamente al 17 febbraio 2023, non è più ammessa la possibilità di cessione del credito.



Lavori di rifacimento del bagno



# Economia



Il focus è sviluppare professionalità nel facility management per le imprese del settore turistico

## Gestione immobili per il turismo Il master è a Como

**Formazione.** Aperte le iscrizioni al corso universitario organizzato da Ance con il Politecnico di Milano «Competenze decisive per affrontare i nuovi mercati»

COMO  
**ENRICO MARLETTA**

«L'obiettivo è formare figure professionalmente preparate per affrontare i mercati più promettenti che si prospettano per il futuro». Il presidente di Ance Como, Francesco Molteni, riassume così lo spirito alla base della prima edizione del master universitario di primo livello in Gestione, Sviluppo e Valorizzazione Immobiliare, organizzato dall'associazione comasca dei costruttori insieme con il Politecnico di Milano (Diparti-

mento di Architettura, Ingegneria delle costruzioni ed Ambiente). Si tratta di una delle primissime iniziative di questo genere a livello nazionale, un unicum per la provincia di Como. Il corso si svolgerà da novembre al mese di ottobre del prossimo anno; articolato in 12 moduli con l'attività di didattica frontale presso la sede di Ance Como, affronterà le tematiche emergenti per le imprese edili complementari alla costruzione vera e propria.

L'intento dell'iniziativa è

quello di formare profili altamente specializzati nello sviluppo e gestione immobiliare con particolare riferimento alle tematiche relative alla sostenibilità, sviluppando competenze orientate alla verifica di fattibilità di operazioni di sviluppo immobiliare ed alla gestione immobiliare con specifico riferimento al facility management per le imprese turistiche.

«Il tema della formazione è prioritario e il sistema associativo è già in campo attraverso diversi strumenti - continua il pre-

sidente Molteni - a livello regionale è stato attivato il corso Its "I cantieri dell'arte" focalizzato sugli studenti post diploma; qui a Como abbiamo ritenuto importante puntare su professionalità specializzate negli immobili dedicati al turismo vista la peculiarità del territorio; formeremo professionisti per le imprese di costruzione ma anche per tutte quelle società che si occupano di gestione degli immobili con finalità turistiche. Il focus è il facility management, già sviluppato all'estero e di cui si prevede un forte sviluppo anche nel nostro Paese».

### Gli obiettivi

Il master intende fornire i principi teorici e i modelli operativi per acquisire un livello di conoscenza professionale sufficiente a introdurre e svolgere in modo adeguato le nuove competenze per le imprese di costruzione ad ogni livello e scala. Gli obiettivi formativi si articolano nell'acquisizione di conoscenze approfondite di elementi di marketing e sviluppo immobiliare, finanza e valutazione di asset a destinazione ordinaria e speciale, informatizzazione del progetto (BIM), due diligence e analisi di conformità, project management, gestione immobiliare,

### La scheda

## Lezioni teoriche e casi di studio

**L'intero percorso formativo è fondato su un approccio didattico avanzato, che prevede lezioni teoriche, discussione e risoluzione di casi di studio, al fine di promuovere l'interazione tra i docenti e i partecipanti e di consolidare l'acquisizione delle conoscenze teoriche. Il master è rivolto a coloro che intendono acquisire ovvero aggiornare le proprie conoscenze per svolgere attività interna o di consulenza in un vasto complesso di attività**  
**L'approccio didattico avanzato che prevede lezioni di teoria, discussioni con esperti del settore e risoluzione di casi di studio consente di promuovere l'interazione tra i docenti e i partecipanti e di consolidare l'acquisizione delle conoscenze teoriche.**  
**La domanda di iscrizione dovrà essere consegnata o pervenire entro venerdì 11 ottobre alle ore 17 presso la Segreteria di PromEdil in via Briantea 6. Tutta la documentazione è sul sito [ancecomo.it](http://ancecomo.it).**



Francesco Molteni



Alessandro Fermi

certificazione ambientale e uno specifico modulo dedicato ai criteri Esg nel settore delle costruzioni.

### Il sostegno

Il progetto si realizza con il forte sostegno di Regione Lombardia. «Innanzitutto voglio ringraziare la rettrice Donatella Sciuto per aver condiviso questa iniziativa, che riavvicina il Politecnico al territorio comasco - dice l'assessore all'Università, ricerca e innovazione, Alessandro Fermi - la proposta risponde in modo concreto alle esigenze attuali del mercato immobiliare, fornendo competenze specializzate per affrontare le sfide complesse di questo settore in continua evoluzione. Un master di questo tipo avrà un impatto significativo sulla formazione professionale, favorendo anche lo sviluppo di soluzioni innovative e sostenibili. La collaborazione tra il Politecnico di Milano e Ance Como è particolarmente apprezzabile, poi, perché unisce l'eccellenza accademica con l'esperienza pratica del settore immobiliare. Questo partnership garantisce un approccio multidisciplinare e orientato al mondo reale, che arricchirà l'esperienza degli studenti».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**NEWSLAB****ATTUALITÀ, SCUOLA**


## Un grande progetto: con Ance Como e Politecnico di Milano nasce il Master in Gestione, Sviluppo e Valorizzazione Immobiliare

10/04/2024 18:05 Redazione

Il Politecnico di Milano con il Dipartimento di Architettura, Ingegneria delle costruzioni ed Ambiente in collaborazione con l'Associazione Costruttori della Provincia di Como lanciano il **Master universitario di primo livello in Gestione, Sviluppo e Valorizzazione Immobiliare**, in calendario dal mese di novembre 2024 a ottobre 2025. Il corso, della durata di 12 mesi e articolato in 12 moduli con l'attività di didattica frontale presso la sede di Ance Como, affronta le tematiche emergenti per le imprese edili complementari alla costruzione vera e propria.

L'intento dell'iniziativa è quello di **formare profili altamente specializzati nello sviluppo e gestione immobiliare** con particolare riferimento alle tematiche relative alla sostenibilità, sviluppando competenze orientate alla verifica di fattibilità di operazioni di sviluppo immobiliare ed alla gestione immobiliare con specifico riferimento al facility management per le imprese turistiche.

"L'idea di organizzare un corso di questo genere a Como nasce dalle esigenze degli operatori. Alcune imprese, adattandosi al mercato che muta, stanno diversificando la loro attività occupandosi anche della gestione degli immobili che costruiscono o ristrutturano. Inoltre, tutto l'ambito dei servizi legati all'immobiliare sta crescendo in maniera significativa, ma non è semplice trovare figure professionali formate ad hoc. Infine, il nostro territorio ha la fortuna di avere flussi turistici importanti e, dunque, tutto il comparto degli affitti, non solo brevi, è alla costante ricerca di personale specialistico e, soprattutto, preparato che consenta di rispondere nel migliore dei modi alla domanda che cambia. Di pari passo con il mercato, va la normativa che detta prescrizioni sempre più stringenti relative a tutto il ciclo di vita degli edifici che devono essere, chiaramente, progettati e realizzati, ma anche gestiti e mantenuti: l'obiettivo è efficientare al massimo consumi ed emissioni in un'ottica di sostenibilità e in un contesto



contraddistinto dall'incremento costante della domanda di qualità reddituale e funzionale degli edifici stessi", ha spiegato **Francesco Molteni**, Presidente di Ance Como.

Il percorso formativo intende fornire i principi teorici e i modelli operativi per acquisire un livello di conoscenza professionale sufficiente a introdurre e svolgere in modo adeguato le **nuove competenze per le Imprese di costruzione ad ogni livello e scala**. Gli obiettivi didattici si articolano nell'acquisizione di conoscenze approfondite di elementi di marketing e sviluppo immobiliare, finanza e valutazione di asset a destinazione ordinaria e speciale, informatizzazione del progetto (BIM), due diligence e analisi di conformità, project management, gestione immobiliare, certificazione ambientale e uno specifico modulo dedicato ai criteri ESG nel settore delle costruzioni.

Il Master è rivolto a coloro che intendono acquisire ovvero aggiornare le proprie conoscenze per svolgere attività interna o di consulenza con ambiti occupazionali individuabili in: Imprese di costruzione; Imprese turistiche, Società immobiliari; Istituti di credito, Società ed Enti pubblici di gestione di patrimoni immobiliari pubblici e privati con diverse destinazioni funzionali (residenziale, manifatturiero, terziario, ecc.); Società specializzate nei servizi legati alla gestione del costruito e di supporto all'operatività dell'edificio; Società di consulenza immobiliare; Società di ingegneria e Studi professionali. L'**approccio didattico avanzato** che prevede lezioni di teoria, discussioni con esperti del settore e risoluzione di casi di studio consente di promuovere l'interazione tra i docenti e i partecipanti e di consolidare l'acquisizione delle conoscenze teoriche.

Il programma didattico del Master, suddiviso in 12 moduli, è frequentabile integralmente (in presenza o da remoto) o, in alternativa – per venire incontro alle esigenze di coloro che già sono professionisti nel settore – è possibile scegliere tra i moduli di maggior interesse. Per coloro che frequentano la totalità delle ore del Master è inoltre previsto un  **tirocinio formativo**  ed un **elaborato finale di tesi**. La **domanda di iscrizione** dovrà essere consegnata o pervenire entro venerdì 11 ottobre 2024 alle ore 17.00 presso la Segreteria di PromEdil in via Briantea 6, Como.

Per scaricare la documentazione ecco il sito [ancecomo.it](https://ancecomo.it)

**Per informazioni aggiuntive:**

segreteria | [masterpolimi@ancecomo.it](mailto:masterpolimi@ancecomo.it)

didattica | + 39 031 305145

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**TAG ARTICOLO:** ANCE, ANCE COMO, FRANCESCO MOLTENI, POLITECNICO DI MILANO