



RASSEGNA STAMPA

15 - 28 Aprile 2024

Il nuovo basculante del box È compreso nel Bonus casa

Sconto sui mobili e avvio dei lavori

I quesiti dei lettori. La detrazione Irpef è prevista per i garage di pertinenza. Per l'intervento è necessaria la consulenza di un professionista tecnico

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. 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.

Buona sera, nel mese di marzo 2024 ho fatto sostituire il basculante del mio box (pertinenza dell'abitazione principale). In base all'attuale normativa potrò il prossimo anno detrarre una quota per ristrutturazione come Bonus casa?

– GIOVANNI MARIA AIROLDI

Gentile Giovanni, il Bonus casa con detrazione del 50% dell'Irpef, è applicabile alla sostituzione della porta basculante di un garage di pertinenza di una abitazione, se rispetta alcune particolari condizioni. In primo luogo, deve trattarsi di un intervento riconducibile alla manutenzione straordinaria, intervento che si realizza quando la sostituzione della basculante avviene con un'altra con sagoma, colori o materiali diversi. In questo caso è necessario farsi assistere da un professionista tecnico che inquadrerà l'intervento correttamente nella manutenzione straordinaria e presenterà l'idoneo titolo edilizio in comune. Un'altra opportunità è quella di applicare il Bonus Casa nell'ambito degli interventi volti all'adozione di misure finalizzate a prevenire il



La sostituzione del basculante rientra nel Bonus casa

rischio di compimento di atti illeciti da parte di terzi. Sono gli atti penalmente perseguiti tra i quali rientra il furto. In questo caso, per accedere al beneficio, la sostituzione della porta basculante del garage, dovrà avvenire con altra più sicura rispetto alla precedente. Dovrà, quindi essere rinforzata o blindata o comunque dotata di serrature e fermi di sicurezza. Se il miglioramento è dimostrabile con la comparazione di foto e dati caratteristici della porta basculante precedente con quella nuova, allora si può applicare la detrazione del 50%. Verifichi, quindi, per capire se ha diritto alla detrazione del Bonus Casa sulla sostituzione della basculante del suo box, se può rientrare in alcune delle diverse condizioni sopra descritte. Ricordo che l'agevolazione del 50% del Bonus Casa è ancora valida fino a tutto il 2024 e che la detrazione potrà essere portata in detrazione

esclusivamente dalle imposte della propria dichiarazione dei redditi, dal momento che per i lavori successivi al 17 febbraio 2023 non è più applicabile la cessione del credito e lo sconto in fattura.

Gentile dottore, ho in comodato d'uso gratuito un appartamento che, tra pochi giorni, sarà donato a mia figlia. Devo recuperare ancora tre anni di detrazioni per la ristrutturazione, cosa devo fare per non perdere i crediti che ho maturato?

– GIOVANNA PIAZZA

Gentile Giovanna, la risposta alla sua domanda rimanda alle regole del trasferimento della detrazione, che riassumo sinteticamente. La variazione della titolarità dell'immobile sul quale sono effettuati gli interventi di recupero del patrimonio edilizio prima che sia trascorso l'intero periodo di fruizione della detrazione

comporta, nel caso che i beneficiari siano i proprietari dell'immobile, il trasferimento delle quote di detrazione non fruite. Per determinare chi possa fruire della quota di detrazione relativa ad un anno, occorre individuare il soggetto che possedeva l'immobile al 31 dicembre di quell'anno. Le quote residue di detrazione non si trasferiscono nell'ipotesi in cui la detrazione spetta, come nel suo caso, al detentore dell'immobile (ad esempio, l'inquilino o il comodatario), in quanto lo stesso ha diritto alla detrazione anche se la detenzione cessa. Quindi, nel suo caso, le confermo che potrà continuare a detrarre le tre rate residue del Bonus Casa, anche se cesserà di essere comodatario dell'immobile sul quale ha usufruito del beneficio ed indipendentemente dal fatto che lo stesso sarà donato a sua figlia. La regola per il detentore vale anche per il familiare convivente del proprietario dell'immobile che, pertanto, può fruire della quota di detrazione relativa alle spese sostenute anche nell'ipotesi in cui l'unità immobiliare, sulla quale sono stati eseguiti gli interventi, venga ceduta. Preme per completezza ricordare che le casistiche del trasferimento della detrazione per cambio di proprietà dell'immobile sono esclusivamente due, la vendita o donazione dell'immobile ed il trasferimento dell'immobile per successione. Come detto, in caso di vendita o donazione non ci sono implicazioni per il detentore comodatario dell'immobile, che continua a mantenere il diritto alla detrazione. Invece regole differenti si hanno in caso di trasferimento della detrazione agli eredi del comodatario per successione.



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

Buongiorno, in merito al bonus mobili 2024 e alle agevolazioni spettanti per acquisti entro il 31/12/2024, queste possono essere richieste solo nel caso l'intervento di ristrutturazione edilizia sia iniziato entro il 01/01/2023 (escludendo quindi i casi di interventi iniziati prima)? Cosa ha valore come inizio dell'intervento?

– MARCO GUANZIROLI

Gentile Marco, ai contribuenti che fruiscono della detrazione del Bonus casa per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, è riconosciuta la detrazione del Bonus mobili, pari al 50% delle spese sostenute per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici, finalizzati all'arredo dell'immobile oggetto degli interventi. La norma prevede che gli interventi, devono essere iniziati a partire dal 1° gennaio dell'anno precedente a quello dell'acquisto dei mobili e degli elettrodomestici.

Quindi per i mobili e grandi elettrodomestici acquistati nell'anno 2024, il beneficio spetta a condizione che il loro

acquisto venga effettuato in connessione con lavori di recupero del patrimonio edilizio, iniziati a decorrere dal 1° gennaio 2023. Il beneficio, quindi, non spetta, se i lavori sono stati iniziati precedentemente a tale data. Inoltre, per ottenere il Bonus mobili occorre che la data dell'inizio dei lavori preceda quella in cui si acquistano i beni. Non è fondamentale, invece, che le spese di recupero del patrimonio edilizio siano sostenute prima di quelle per l'arredo dell'immobile. Venendo alla sua domanda le illustro che la data di inizio dei lavori, può essere comprovata, differentemente a secondo della seguente casistica. Nel caso di lavori che richiedono la presentazione delle abilitazioni amministrative o comunicazioni all'amministrazione comunale, fa fede la loro data di presentazione o la data della comunicazione preventiva all'Azienda Sanitaria Locale, qualora questa sia obbligatoria. Invece per gli interventi che non necessitano di comunicazioni o titoli abilitativi, è sufficiente una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà rilasciata dal committente o dall'impresa o dal suo professionista tecnico, che attesti la data di avvio dei lavori. Mi preme infine ricordare che il limite di spesa ammesso al Bonus Mobili nell'anno 2024 è di 5.000 euro e che salvo, proroghe o modifiche, il beneficio cesserà alla fine di quest'anno 2024.



Il quesito del lettore riguarda il Bonus mobili

Como- Master presso l'Associazione Costruttori Ance Como

IL MASTER UNIVERSITARIO SUL VALORE IMMOBILIARE

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, pre-

Il Politecnico di Milano e Ance Como lanciano il master universitario di primo livello in gestione, sviluppo e valorizzazione immobiliare



Nella Foto: Il Presidente di Ance Como Francesco Molteni

parato 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 – dichiara Francesco Molteni, Presidente 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: ancecomo.it

Per info aggiuntive: [segreteria | masterpolimi@ancecomo.it](mailto:segreteria|masterpolimi@ancecomo.it) didattica | + 39 031 305145

Ascensore condominiale La detrazione è del 50%

I quesiti dei lettori. Sostituzione del quadro elettrico dell'impianto Bonus Casa sui lavori alle parti comuni, anche di manutenzione ordinaria

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. 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, tre anni fa ho fatto la successione per la morte di mio padre, eredi io e mia madre. La casa è di proprietà loro in comunione di beni; quindi, mia mamma ha attualmente i 3/4 mentre io 1/4. Mia mamma vive tuttora lì e non abbiamo fatto l'usufrutto. Io ho anche un appartamento dove risiedo e di cui sono proprietaria al 100%. Le risulta che debba pagare l'IMU per la mia quota di proprietà? Grazie

— ILEANA GIUDICI

Gentile Ileana, in linea generale, sono tenuti al pagamento dell'imposta municipale sugli immobili (IMU) il proprietario di immobili o il titolare di diritto reale di usufrutto, uso, abitazione e superficie sugli stessi. Ciò premesso, in tema di successione, ai sensi del Codice civile, (art 540 comma 2), al coniuge superstite, anche quando concorre con altri soggetti chiamati all'eredità, sono riservati i diritti di abitazione sulla casa adibita a residenza familiare, se di proprietà del defunto o posseduta in comunione dei beni. Pertanto, in tutti i casi in cui cade in successione l'unità immobiliare che costituiva la residenza di famiglia, al



Il Bonus Casa è in vigore per tutto il 2024

coniuge superstite compete il diritto di abitazione sull'intero immobile, a prescindere da quali siano gli altri eredi. Il coniuge, quindi, titolare di tale diritto è il solo soggetto passivo ai fini IMU, tenuto, al pagamento dell'imposta. I figli, invece, ereditano l'immobile come "nudi proprietari" e sono estranei al rapporto d'imposta. Se l'immobile interessato, poi, è l'abitazione principale, perché il coniuge superstite, al quale è riservato il diritto di abitazione, vi risiede e dimora abitualmente, non verserà l'IMU, essendone prevista l'esenzione. Esenzione che opera esclusivamente se l'immobile non è classificato nelle categorie catastali A1, A8 e A9 (immobili di pregio, ville e castelli). In conclusione, per rispondere al suo quesito, lei anche se proprietaria per eredità dal papà di 1/4 dell'abitazione, non deve pagare l'IMU. L'IMU è dovuta da sua mamma, proprietaria

dei restanti 3/4 in quanto detentrica del diritto di abitazione. Sua mamma, poi, dovrà pagare o meno l'IMU in relazione al fatto che l'immobile ereditato, costituisca o non costituisca la propria abitazione principale.

Buongiorno, il nostro ascensore condominiale è stato installato nel 1989. Vorremmo, su consiglio di un tecnico, sostituire il quadro elettrico per renderlo più sicuro e meno energivoro. Esistono bonus per riqualificarlo? Ho cercato in rete, ma si parla solo di bonus per nuova installazione.

— MASSIMO SANTINI

Gentile Massimo, le ricordo che il Bonus Casa per gli interventi sulle parti comuni condominiali, si applica per tutti gli interventi di recupero classificati nella manutenzione ordinaria. Tra questi interventi rientrano anche le opere di riparazione,

rinnovamento e sostituzione necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti dell'edificio. L'intervento di sostituzione del vecchio quadro elettrico del vostro ascensore condominiale rientra tra questi interventi e pertanto le farà usufruire del Bonus Casa. Agevolazione che spetterà ad ogni singolo condomino, in rapporto alla propria quota di proprietà millesimale. La detrazione è calcolata sul 50% della spesa con un limite massimo molto elevato corrispondente a 96.000 euro moltiplicato per tutte le unità residenziali del condominio. Detrazione che ogni singolo condomino potrà recuperare, compensandola in 10 anni, con le imposte Irpef della propria dichiarazione dei redditi (Modello 730 o Unico). Bisogna prestare attenzione alla scadenza della detrazione del Bonus Casa al 50%, dal momento che rimarrà in vigore fino al 2024. Salvo proroghe o variazioni, dal 2025 si passerà alla detrazione inferiore del 36%. Invece, e purtroppo per voi, la semplice sostituzione del quadro elettrico, non consente, di applicare il Bonus Barriera. Per questo bonus è necessario intervenire con la completa sostituzione dell'ascensore, installandone uno nuovo. È forse questa la casistica a cui lei fa riferimento nella sua domanda. Davvero un peccato, dal momento che il Bonus Barriera è molto più favorevole, consentendo sino al 2025, una detrazione del 75% da recuperare in 5 anni. Valutate comunque, nonostante il maggior impegno economico, anche l'alternativa della sostituzione dell'ascensore, per il vantaggio fiscale ottenibile dall'applicazione del Bonus Barriera.

Tinteggiatura, c'è l'incentivo?



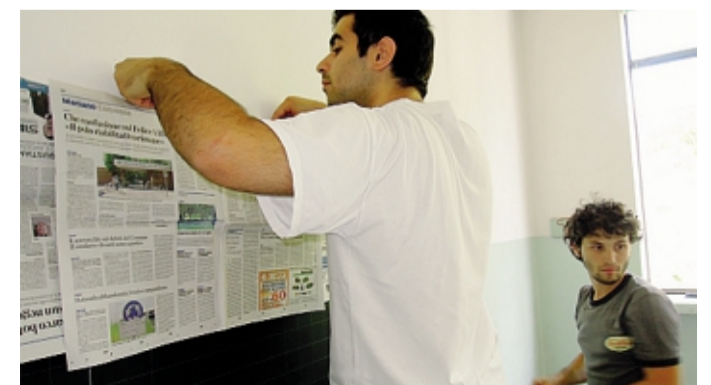
RESPONSABILE DEL SETTORE ECONOMICO E TRIBUTARIO DI ANCE COMO
Antonio Moglia
espertocasa@laprovincia.it

Buongiorno, nell'autunno del 2023 ho ristrutturato il mio immobile con esecuzione del cappotto esterno e sostituzione integrale degli infissi, avvalendomi del bonus ristrutturazione 16 bis TUIR 50%. Per le opere in questione mi sono appoggiato ad un professionista che ha aperto la CILA presso il comune di residenza, pratica ancora aperta. Dovendo effettuare anche la tinteggiatura delle pareti interne dell'abitazione, posso farla rientrare nella medesima agevolazione? La ringrazio e porgo cordiali saluti.

— RICCARDO LUINI

Gentile Riccardo, per rispondere alla sua domanda, è necessario conoscere la tipologia dei lavori richiesti con la Cila presentata al suo Comune nel 2023. Se la Cila prevedeva esclusivamente l'esecuzione dei lavori esterni, di installazione del cappotto e di sostituzione degli infissi, allora la tinteggiatura interna che intende eseguire oggi, non può essere considerata una lavorazione connessa al titolo abilitativo presentato. Per questo motivo l'intervento di tinteggiatura interna deve essere considerato nuovo intervento autonomo, che in quanto rientrante nella manutenzione ordinaria, non

le consente di poter usufruire dell'agevolazione del Bonus Casa con detrazione del 50%. Perché la manutenzione ordinaria è esclusa dal Bonus Casa sugli immobili unifamiliari. Se invece, come auspicabile, la Cila presentata faceva riferimento ad un più vasto intervento di manutenzione straordinaria o ristrutturazione dell'edificio, allora anche la tinteggiatura delle pareti interne della sua abitazione, da realizzare oggi, in quanto prestazione di completamento dei lavori generali richiesti, può usufruire della detrazione del Bonus Casa al 50%. Ovviamente, ciò è consentito, in vigenza di un titolo edilizio abilitativo valido, quale la Cila ancora aperta, come nel suo caso. Il professionista che le ha presentato il titolo abilitativo potrà fornirle la corretta interpretazione dei lavori richiesti e chiarirle se potrà, di conseguenza, usufruire del Bonus Casa anche per la tinteggiatura delle pareti interne all'abitazione. Mi preme in ultimo informarla, che in quest'ultimo caso, in cui la tinteggiatura dell'appartamento interno, viene eseguita come lavoro collegato ad un unico intervento, previsto dalla stessa Cila, il limite di spesa massimo ammesso per i lavori, è unico per tutti gli interventi eseguiti, anche se sostenuti in anni diversi. Quindi il limite di spesa massimo di 96.000 euro del Bonus Casa deve ricomprendere sia le spese sostenute per i lavori del 2023 (cappotto ed infissi) e sia le spese per i lavori del 2024 (tinteggiatura parete interna).



Per la detrazione occorre verificare il contenuto della Cila