



RASSEGNA STAMPA

16 – 30 Settembre 2024

Focus casa

Le norme e il mercato

Linee vita e tende da sole Agevolazioni o “bonus”

I quesiti dei lettori. Benefici per opere di sicurezza con interventi complessi
La posa delle schermature solari è ammessa invece alla detrazione del 50%

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.

Buongiorno, dovendo installare linee vita sul tetto della mia abitazione unifamiliare, chiedo se la spesa è detraibile al 50% o se lo è solo se l'intervento è collegato a spese di rifacimento tetto e ristrutturazioni. Grazie

— ELIA MOLTENI

Gentile Elia, l'installazione di linee vita, ovvero dei dispositivi di anticaduta, sul tetto di una abitazione unifamiliare non rientra tra le spese agevolabili con la detrazione del Bonus Casa al 50%. Per aver diritto alla detrazione occorre, come anticipa nella sua domanda, collegare l'installazione delle linee vita ad interventi più complessi. Interventi almeno di manutenzione straordinaria, quali il rifacimento del tetto, della coibentazione, dell'impermeabilizzazione, ecc. E ci si può anche collegare ai lavori volti al conseguimento di risparmio energetico, quali, ad esempio, l'installazione dell'impianto fotovoltaico in copertura. Peraltro, per alcuni interventi edilizi e di risparmio energetico, l'installazione dei dispositivi di anticaduta deve



Tende da sole FREEPIK

essere necessariamente eseguita perché richiesta dalla normativa. Il tecnico che incaricherà degli aspetti urbanistici potrà aiutarla ad individuare il corretto intervento edilizio da correlare alla realizzazione delle linee vita. Qualora dovesse propendere per realizzare congiuntamente alle linee vita questi ulteriori interventi, ponderi bene la tempistica, dal momento che dal 2025 la detrazione del Bonus Casa scenderà al 36% con il limite di spesa dimezzato da 96.000 euro a 48.000 euro. Determinante per individuare l'anno impositivo è il momento del pagamento al fornitore con

bonifico parlante (cd. “principio di cassa”).

Buongiorno dottor Moglia, le tende da sole beneficeranno della detrazione del 50% anche il prossimo anno? A quali condizioni si gode dell'incentivo?

— LUISA ZERBONI

Gentile Luisa, l'acquisto e la posa in opera delle tende da sole, cd. schermature solari, rientrano nell'Eco Bonus, e quindi sono ammesse ad una detrazione del 50% dall'Irpef nella misura massima di 60.000 euro. L'Eco Bonus è in vigore solo fino al 2024. Salvo proroghe o modifiche normative, dal prossimo anno,

pertanto, la detrazione delle tende da sole non sarà più ammessa. Le ricordo che il momento impositivo: anno 2024 o 2025, è determinato dalla data di sostenimento delle spese. Se si effettua, un pagamento, anche anticipato, ordinato con bonifico bancario entro il 31 dicembre 2024 si ha diritto ad applicare l'Eco Bonus, diversamente un pagamento ordinato nel 2025 non consente di applicarlo. Quindi, valuti attentamente la tempistica di acquisto e posa delle tende da sole per poter avere la certezza di accedere all'Eco Bonus. Relativamente alle condizioni per le quali si gode dell'incentivo le ricordo che le tende da sole 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 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 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 o dell'impresa fornitrice dovrà essere trasmessa una comunicazione all'ENEA entro i 90 giorni dalla fine dei lavori.

Spese per il tetto: quale tempistica



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

Gentile dottore, nel nostro condominio stiamo pensando di effettuare un intervento di riqualificazione energetica (cappotto + sostituzione impianti di climatizzazione invernale) utilizzando il Superbonus 70%. Secondo l'attuale normativa, dal 2025 l'aliquota di detrazione scenderà al 65%. Cosa succede se paghiamo tutte le spese nel corso del 2024 ma non riusciremo comunque a terminare gli interventi entro il 31 dicembre di quest'anno? Dovremo fare riferimento alla nuova aliquota per quella parte dei lavori?

— LUCA GIUDICI

Gentile Luca, i condomini che avviano nuovi interventi di riqualificazione energetica, possono usufruire ancora del Super Bonus, ma con l'applicazione di una detrazione inferiore, pari al 70% nell'anno 2024, e al 65% dal prossimo anno 2025. Sui nuovi lavori non è più possibile usufruire della cessione del credito e dello “sconto in fattura”. Quindi la detrazione potrà essere compensata esclusivamente nella dichiarazione dei redditi

dei beneficiari, compensandola con la propria IRPEF in 10 quote annuali costanti. La competenza temporale della detrazione, per definire l'applicazione del 70% nel 2024 e del 65% nel 2025, nel Super Bonus, differentemente dagli altri Bonus, non è determinata dal cd. “principio di cassa”, bensì dal “principio di cassa rinforzato”. Il “principio di cassa” prevede che l'agevolazione venga fissata nell'anno del pagamento con bonifico. Invece, il “principio di cassa rafforzato”, da applicare al Super Bonus, prevede che le spese sostenute (i pagamenti) siano allineate ai lavori eseguiti. L'allineamento dei lavori deve essere giustificato da un SAL. In altri termini, la detrazione al 70% spetta solo per le spese sostenute con il bonifico parlante entro il 31 dicembre 2024 (e non nel 2025) che trovino corrispondenza in un SAL riferito al 31 dicembre 2024. Questa regola è una forma di garanzia volta ad evitare che l'agevolazione (che quando era al 110% superava il corrispettivo dei lavori) possa essere concessa a fronte di lavori non realizzati. Si accordi pertanto con i professionisti sia tecnici che fiscali che vi seguiranno nella pratica del Super Bonus al fine della sua corretta applicazione con la determinazione precisa della percentuale di detrazione.



Lavori di riqualificazione sul tetto di un edificio ARCHIVIO

Focus Casa

Le regole e il mercato

Box auto pertinenziale Quando scatta il bonus

I quesiti dei lettori. Detrazione del 50% ma solo a precise condizioni. Necessario il vincolo con un'unità abitativa di proprietà dell'acquirente

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. Risponde ai lettori Antonio Moglia, responsabile del settore economico e tributario di Ance Como.

Buonasera dottore, ho acquistato un immobile nel 2016 costituito da un piano terra e un seminterrato. Nel 2010 i precedenti proprietari ristrutturarono il seminterrato, presentando regolari titoli abitativi in Comune, ma le altezze delle stanze sono tutte inferiori a 2,70 m. Attualmente risulta accatastato come taverna e cantine. Alla luce delle novità del dl Salva casa, potrei chiedere di avere l'abitabilità anche nel piano seminterrato? Grazie

— LUISA CALBONI

Gentile Luisa, in realtà la "Legge Regionale 10 marzo 2017, n. 7 - Recupero dei vani e locali seminterrati esistenti" già consente il recupero per unità immobiliari aventi un'altezza minima di 2,40 metri ed il rispetto di tutte le prescrizioni igienico-sanitarie vigenti e, in particolare, quello dei parametri di aereo illuminazione. Prescrizioni che possono sempre essere assicurati sia con opere edilizie sia mediante l'installazione di impianti e attrezzature tecnologiche, in particolare relativamente ai requisiti di aerazione e illuminazione. I Comuni hanno escluso le parti del territorio in cui non volevano che questa norma venisse applicata. Quindi, bisogna capire le dimensioni della taverna (mono stanza per una persona superficie minima 20 mq, due persone minimo 28 mq), la sua collocazione urbanistica,



L'agevolazione interessa i box di nuova costruzione FREEPIK

il rispetto dei parametri igienico-sanitari. E se non ci sono elementi ostativi è possibile prevedere il cambio di destinazione d'uso, per il quale, in ogni caso, è necessario che il progettista asseveri la conformità dell'alloggio alle norme igienico sanitarie. Il Decreto Salva Casa, a cui lei fa riferimento, ha ultimamente introdotto ulteriori semplificazioni sull'argomento, per la cui verifica è necessario avvalersi della consulenza di un professionista tecnico. Le ricordo, infine, che le opere edilizie necessarie al cambio di destinazione d'uso per il recupero di un seminterrato possono, previo corretto inquadramento nella manutenzione straordinaria, usufruire dei bonus fiscali, e specificatamente del Bonus Casa.

Gentile dottore, sto per acquistare un box auto in costruzione i cui costi sono agevolati con bonus. Mia figlia acquista e io ho l'usufrutto. Per mia figlia è pertinenza della prima casa perché risiede nel comune, mentre io risiedo fuori comune. Per poter detrarre io la spesa, è sufficiente eleggere domicilio presso mia figlia o debbo cambiare residenza? Grazie per il chiarimento.

— MASSIMO PEDRAGLIO

Gentile Massimo, il Bonus Casa con detrazione Irpef del 50% spetta anche per l'acquisto di box auto pertinenziali. In particolare, l'agevolazione è riconosciuta per l'acquisto di box realizzati esclusivamente da un'impresa edile nell'ambito degli interventi di una nuova costruzione e, altra

condizione necessaria, è che vi sia un vincolo pertinenziale con un'unità abitativa di proprietà dell'acquirente. Il box acquistato può essere di pertinenza a qualsiasi abitazione non esclusivamente prima casa ed il beneficio vale anche per l'acquisto di più box. La detrazione può essere usufruita sia dal proprietario che dal titolare del diritto reale dell'unità immobiliare sulla quale è stato costituito il vincolo pertinenziale con il box, quindi anche dall'usufruttuario. Nel suo caso, può usufruire della detrazione se risulta essere titolare della proprietà o dell'usufrutto dell'abitazione a cui il box viene pertinenzializzato. Inoltre, dovrà sostenere effettivamente la spesa del suo acquisto. Questi sono i requisiti richiesti, pertanto è irrilevante la necessità, che paventa nella domanda, di dover eleggere domicilio presso la casa di sua figlia o di dover cambiare la residenza. Ricordo infine, che il valore sul quale si calcola la detrazione non è il valore di acquisto ma il costo di costruzione dello stesso box che l'impresa costruttrice avrà cura di comunicarle. Il limite di spesa è di 96.000 euro e la detrazione è prevista fino al 2024 nella misura del 50%. Dal 2025, salvo modifiche, l'aliquota di detrazione scenderà al 36% con un adeguamento del limite di spesa a 48.000 euro, applicabile senza scadenza temporale, essendo una previsione normativa a regime. Da considerare che la detrazione è rateizzata in 10 anni, ma è ammessa fino al 2024 la cessione del credito e anche l'applicazione dello sconto in fattura nel caso d'acquisto di box costruiti con un titolo abilitativo precedente al 17 febbraio 2023.

Dal pellet al gas C'è l'incentivo



RESPONSABILE
DEL SETTORE
ECONOMICO E
TRIBUTARIO
DI ANCE COMO

Antonio Moglia

espertocasa@laprovincia.it

Buongiorno, nell'ambito di un intervento di manutenzione straordinaria di un appartamento, intendo sostituire l'impianto termico, finora costituito da una stufa a pellet, con un impianto di riscaldamento a metano e caldaia a condensazione. Posso usufruire delle agevolazioni fiscali?

— GIOVANNI NOSEDA

Gentile Giovanni, le confermo che nell'ambito di un intervento di ristrutturazione e manutenzione straordinaria di un immobile, la sostituzione dell'impianto esistente costituito da una stufa a pellet con un nuovo impianto termico a metano con caldaia a condensazione, rientra nei bonus fiscali. E possono essere applicati indistintamente, sia il Bonus Casa che l'Eco Bonus. Il Bonus Casa è applicabile perché l'intervento è collegato alle opere edili generali di ristrutturazione e manutenzione straordinaria, che sta eseguendo sull'immobile. L'Eco Bonus è applicabile in quanto l'intervento consiste nella sostituzione di un impianto termico già esistente. A tal proposito anche la semplice stufa a pellet, se in grado di riscaldare tutto l'edificio, viene considerata, ad ogni effetto, impianto termico. La

detrazione del Bonus Casa è del 50% dall'Irpef; invece, l'Eco Bonus ha detrazione del 50% in caso di sostituzione con una caldaia a condensazione di classe A, che può arrivare al 65% se alla caldaia si abbina un sistema di termoregolazione evoluto, ovvero se si installano le cd. termo valvole. Per il maggior importo della detrazione è senz'altro quest'ultimo il bonus da preferire. Il Bonus Casa con detrazione del 50% si calcola su un limite di spesa di 96.000 euro; invece, l'Eco Bonus con detrazione del 65% si calcola su un massimale di detrazione di 30.000 euro. Entrambe i bonus si recuperano in 10 anni e sono ancora vigenti fino al 2024, dal 2025 l'Eco Bonus non sarà più applicabile ed il Bonus Casa, invece, perdurerà, ma con la detrazione ridotta del 36% e con un limite di spesa dimezzato di 48.000 euro. Tenga però conto che per l'Eco Bonus è richiesta la comunicazione all'Enea che ha importanza fondamentale per ottenere il bonus e per la cui trasmissione dovrà farsi coadiuvare da un tecnico professionista. Invece la comunicazione all'Enea del Bonus Casa ha una funzione esclusivamente statistica che è sanzionata se non viene presentata, ma non fa decadere dal beneficio. Il recupero della detrazione avviene sempre in 10 anni, in entrambi i bonus. Il Bonus Casa e l'Eco Bonus sono applicabili sullo stesso intervento, ovviamente il contribuente può usufruire per le medesime spese, solo di uno dei due benefici.



Per il cambio di impianto applicabile il Bonus Casa o l'Eco Bonus