



RASSEGNA STAMPA

1 – 31 Ottobre 2024

Bonus 50% per il bagno Le piastrelle non bastano

I quesiti dei lettori. Detrazione solo per la manutenzione straordinaria. Occorre ad esempio che l'intervento interessi l'impianto idrico sanitario

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 alle domande dei lettori Antonio Moglia, responsabile del settore economico e tributario di Ance Como.

Buongiorno, dovrei ristrutturare un bagno cambiando piastrelle, pavimenti e sanitari. Per questi lavori spetta il bonus 50%? C'è un limite di spesa?

— MICHELE MARELLI

Gentile Michele, 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, pavimento 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. Con questo accorgimento, da valutare con l'ausilio di un tecnico professionista per l'eventuale predisposizione e presentazione del titolo edilizio in comune, ogni altra spesa diventa detraibile in quanto correlata all'intervento; quindi, anche la sostituzione delle piastrelle, del pavimento e degli apparecchi sanitari. 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.

Successivamente dal 2025, salvo modifiche o proroghe, la



Sostituire piastrelle e sanitari non basta per poter godere del Bonus Casa FREEPIK

detrazione scenderà al 36% ed il limite di spesa si dimezzerà a 48.000 euro. Il beneficio è ammesso esclusivamente in detrazione dall'Irpef dovuta nella sua dichiarazione dei redditi, spalmandola in 10 anni. Infatti, non è più ammessa la cessione del credito.

Gentile dottore, ho acquistato un frigorifero classe E. In merito ai bonus elettrodomestici e mobili, non ho eseguito lavori di ristrutturazione della mia casa quest'anno, ma nel mio condominio sono in corso dei lavori di riparazione tetto, riparazione camini e sistemazione vani scale. Valgono i lavori sulle parti comuni per accedere al bonus di cui sopra?

— MARIO ALBERTO PETTENATO

Gentile Mario, il Bonus Mobili è un'estensione del Bonus

Casa che spetta quando si realizza un intervento di recupero edilizio come quello di riparazione del tetto, riparazione camini e sistemazione vani scale che state eseguendo nel vostro edificio. Il Bonus Mobili è riconosciuto sotto forma di detrazione che viene calcolata sulle spese per l'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici, che devono essere finalizzati all'arredo dell'immobile oggetto degli interventi di recupero edilizio. Quindi quando i lavori edili interessano un appartamento privato, gli acquisti devono arredare lo stesso appartamento e le sue pertinenze, quali box e cantine. Invece a seguito di interventi edilizi sulle parti comuni di edificio la fruizione del Bonus Mobili spetta a condizione che i mobili o i grandi elettrodomestici

acquistati siano finalizzati all'arredo delle parti comuni (ad esempio guardiole, appartamento portiere, sala adibita a riunioni condominiali, lavatoi, ecc.) e non all'arredo della propria unità immobiliare. Pertanto, l'acquisto del suo frigorifero in classe E, anche se rientra nella tipologia e classe energetica dei beni agevolabili, non ha la condizione per usufruire della detrazione, in quanto state svolgendo interventi di natura condominiale. Le ricordo che il Bonus Casa e il Bonus Mobili sono applicabili fino al 2024. Dal 2025 il Bonus Casa proseguirà con la detrazione del 36%, invece il Bonus Mobili cesserà definitivamente nel 2024, salvo eventuali proroghe o cambiamenti della normativa. Il Bonus Mobili si applica su un limite di spesa di 5.000 euro.

Il fotovoltaico sulla tettoia



RESPONSABILE
DEL SETTORE
ECONOMICO E
TRIBUTARIO
DI ANCE COMO

Antonio Moglia
espertocasa@laprovincia.it

Buongiorno, abito in una casa singola e sono unico proprietario. Vorrei installare un impianto fotovoltaico montato su piantane alte circa 2 metri che poggiano sul terrazzo. Vorrei sapere se esiste una limitazione alla superficie che potrei coprire con questa struttura. Grazie

— MARIO MESCHIERI

Gentile Mario, il manufatto che intende installare per posizionare l'impianto fotovoltaico sul terrazzo del suo immobile, potrebbe configurarsi o come tettoia o come pergola. La tettoia è una struttura progettata per fornire una copertura stabile e permanente sopra una determinata area. La pergola è una struttura leggera, realizzata al fine di adornare e ombreggiare giardini o terrazze, costituita da un'impalcatura formata da montanti verticali ed elementi orizzontali, non stabilmente infissa nel suolo. A differenza della tettoia le pergole non devono avere una copertura così da garantire la

permeabilità. L'intervento se si configura come tettoia, è soggetto a tutte le norme di riferimento, rientrando nel regime di nuova costruzione o ampliamento, quindi con delle restrizioni nel calcolo della superficie da coprire. Invece, se si configura come pergola, ed il suo immobile non è soggetto a vincoli paesaggistici o restrizioni da regolamenti comunali, l'intervento rientra nell'edilizia libera, e non deve osservare limiti di superficie da coprire. Nella soluzione della pergola, i pannelli fotovoltaici dovranno essere collocati in modo tale da lasciare spazi per il filtraggio della luce e dell'acqua perché non devono caratterizzarsi come copertura stabile e continua degli spazi sottostanti. Si consiglia di interfacciarsi con un professionista per tutte le verifiche tecniche ed urbanistiche del caso. Infine, le ricordo che l'installazione di un impianto fotovoltaico, in entrambe le soluzioni (tetto o pergola), può usufruire del Bonus Casa con detrazione fino al 2024 del 50% fino al limite di spesa di 96.000 euro. L'impianto non deve superare i 20 KW e il contratto con il GSE deve prevedere lo scambio sul posto e il ritiro dedicato. Nelle spese detraibili rientrano anche i costi sostenuti per l'installazione.



Pannelli sul tetto di alcune abitazioni

Focus Casa

Le regole e il mercato

Detrazione fiscale del 65% Solo se c'è già un impianto

Le agevolazioni della prima casa

I quesiti dei lettori. Limiti ben precisi per l'applicazione dell'Eco Bonus «Vale sugli edifici già dotati di riscaldamento funzionante o riattivabile»

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, la mia domanda riguarda la possibilità di trasformare una lavanderia in un bagno. L'abitazione è recente (finita nel 2023). Il locale lavanderia ha un'altezza di 2,50 m ed è 7,5 mq, con nuovo decreto Salva casa sarà possibile trasformarlo in bagno? Sarà necessario pagare una sanzione? Grazie per l'attenzione

— BRUNO BERINI

Gentile Bruno, le ricordo che trasformare la destinazione d'uso di una lavanderia in un bagno è sempre possibile, purché vengano rispettate le disposizioni igienico sanitarie. Il decreto Salva Casa, a cui lei fa riferimento, non rileva, a meno che esistano condizioni particolari che non si evincono dalla domanda. Il decreto Salva Casa consente esclusivamente di sanare eventuali irregolarità commesse in passato, non è un provvedimento che interviene sui nuovi lavori da effettuare in futuro. Quindi dal momento che andrà a realizzare un nuovo intervento di cambio d'uso all'interno del suo appartamento, che è legittimo dal punto di vista edilizio ed



Non bastano le stufette elettriche per godere del bonus FREEPIK

urbanistico, dovrà operare secondo le normali modalità di comunicazione o di richiesta di autorizzazione al Comune. Il suo professionista tecnico potrà consigliarla sull'iter corretto da seguire. Con riguardo all'applicazione dei bonus fiscali immobiliari, le ricordo che fino al 2024, sulle spese dei lavori di trasformazione della lavanderia in bagno, in quanto inquadrabili nella manutenzione straordinaria, sarà possibile applicare la detrazione del 50% del Bonus Casa, con un limite di spesa di 96.000 euro. Come noto il beneficio può essere portato esclusivamente in detrazione nella propria dichiarazione dei redditi suddividendolo in

10 quote costanti annuali. Salvo proroghe o modifiche normative il Bonus Casa dal 2025 avrà una detrazione ridotta del 36% con un limite di spesa dimezzato di 48.000 euro.

Buongiorno, io e mia sorella siamo comproprietari di una seconda casa attualmente priva di impianto di riscaldamento (si tratta di un piccolo appartamento al mare, quando è necessario usiamo delle stufette elettriche). Volendo installare un condizionatore a pompa di calore, potremmo usufruire dell'ecobonus al 65%?

— ISABELLA LANDRINI

Gentile Isabella, l'Eco Bonus che prevede una detrazione fino al 65%, può applicarsi solo su edifici già dotati di impianto di riscaldamento funzionante o riattivabile, presente nell'immobile oggetto dell'intervento. Nella definizione di impianto termico, possono rientrare anche i camini, i termocamini e le stufe a legna o a pellet, purché fissi. Non vi possono, invece, rientrare le stufette mobili elettriche, come nel vostro caso. Pertanto, per i lavori di installazione del condizionatore a pompa di calore nel vostro appartamento al mare, non potrete applicare la detrazione del 65%. Invece questo intervento rientra nelle misure finalizzate al conseguimento di risparmio energetico del Bonus Casa, misura che non richiede il requisito della presenza dell'impianto termico ante avvio dei lavori. La detrazione è del 50% fino al 2024.

Successivamente la detrazione scenderà al 36%. Si ricorda che il pagamento deve essere effettuato con bonifico parlante e che il discrimine per l'applicazione della detrazione al 50% o al 36% è il momento di effettuazione del pagamento. Si applica, infatti, il cd. "principio di cassa", in ragione del quale tutte i bonifici per le spese, ordinati prima del 31 dicembre 2024, avranno la detrazione del 50%, e viceversa i bonifici ordinati nel 2025 avranno la detrazione del 36%. Per gli interventi del Bonus Casa volti al risparmio energetico, è necessaria, pena il pagamento di una sanzione amministrativa, presentare una comunicazione all'Enea, riportante alcuni dettagli dell'intervento. Dichiarazione da inviare entro i 90 giorni dalla fine dell'intervento.



**RESPONSABILE
DEL SETTORE
ECONOMICO E
TRIBUTARIO
DI ANCE COMO**

Antonio Moglia

espertocasa@laprovincia.it

Gentile dottore, ho intenzione di comprare un appartamento con annesso garage e volevo chiedere se posso usufruire delle agevolazioni prima casa sulle tasse ed anche per la stipula del mutuo. Non sono proprietario al momento di alcun immobile, avendo venduto l'anno scorso un appartamento, in un comune diverso, comprato nel 2011 con le agevolazioni prima casa incluso il mutuo anch'esso estinto in occasione della vendita. Sono coniugato in regime di separazione dei beni e mia moglie è proprietaria di un appartamento nello stesso stabile acquisito per donazione con le agevolazioni prima casa venti anni fa, dove siamo residenti. Essendo già residente nello stesso comune e allo stesso civico chiedo inoltre se sarà necessario l'eventuale cambio di residenza.

— MARCO LOMBARDO

Gentile Marco, le ricordo che i benefici fiscali previsti sull'acquisto di un'abitazione e sue pertinenze come "prima casa" riguardano le imposte sull'acquisto (registro al 2% se si acquista da privato o Iva al 4% se si acquista da un'impresa) e le imposte sul mutuo (imposta sostitutiva dello 0,25% invece del 2%).



Quando scattano i benefici dell'acquisto "prima casa" FREEPIK

Per ottenere i benefici bisogna, però, rispettare alcune condizioni. L'agevolazione si applica, quando l'immobile che si acquista non rientra nelle categorie degli immobili di lusso (A1, A8 e A9)- E quando non si possiedono a titolo esclusivo o in comunione con il coniuge, altri immobili in proprietà o diritto reale (usufrutto, uso ed abitazione), nello stesso comune in cui si trova l'immobile oggetto dell'acquisto agevolato. Ed anche quando non si possiedono, neppure per quote o in comunione legale, altri immobili, su tutto il territorio nazionale, in proprietà o diritto reale (usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà) acquistati usufruendo delle medesime agevolazioni "prima casa". Lei rientra perfettamente in queste condizioni e quindi ha diritto ad accedere ai benefici di "prima casa", in quanto non è titolare di alcuna abitazione, avendo ceduta quella che possedeva dal 2011 nel luglio scorso e non conteggia la casa di proprietà di sua moglie, in quanto acquistata in regime di separazione dei beni. Una ulteriore condizione richiesta è che l'immobile acquistato sia ubicato nel Comune in cui l'acquirente ha o stabilisca la residenza entro i 18 mesi dall'acquisto. Anche questa è una condizione in cui rientra, dal momento che risiede nella casa di sua moglie che è ubicata nello stesso comune del nuovo immobile che intende acquistare, essendo addirittura nello stesso edificio ed allo stesso numero civico. Quindi, il requisito di "prima casa" le spetta anche senza dover cambiare la residenza attuale.

Bonus per la porta blindata La detrazione è del 50%

I quesiti dei lettori. Per il pagamento c'è il vincolo del bonifico parlante. Bisogna correre: l'incentivo vige a queste condizioni soltanto nel 2024

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.

Buongiorno, devo installare una porta blindata nel mio appartamento. Il rivenditore emetterà fattura alla conferma ordine per il 50% del costo totale, conferma che avverrà a giorni, cui seguirà il bonifico parlante con tutti i riferimenti previsti. Poiché per la consegna non si è sicuri che avverrà entro il 2024, il rivenditore mi dice che emetterà fattura a saldo a dicembre 2024 e che, se anche il pagamento a saldo avviene nel 2025, per la detrazione fiscale al 50% vale la data fattura e non la data bonifico. È così o si sbaglia?

— ALBERTO PRUNERI

Gentile Alberto, il Bonus Casa con detrazione del 50% dell'Irpef, è applicabile alla sostituzione della porta del suo appartamento con una porta blindata, in quanto rientra nell'ambito degli interventi volti all'adozione di misure finalizzate a prevenire il 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, 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 precedente con quella nuova, allora si può applicare la



Bonus a condizione di un miglioramento del livello di sicurezza FREEPIK

detrazione del 50%. La detrazione è del 50% fino al 2024. Successivamente la detrazione subirà modifiche, come annunciato di recente, nella prossima Legge di Bilancio 2025. Si ricorda che il pagamento deve essere effettuato con bonifico parlante e che il discrimine per l'applicazione della detrazione al 50% o delle nuove detrazioni in fase di modifica è il momento di effettuazione del pagamento con il bonifico parlante. Si applica, infatti, il cd. "principio di cassa", in ragione del quale tutte i bonifici per le spese, ordinati prima del 31 dicembre 2024, avranno la detrazione del 50%, e viceversa i bonifici ordinati nel 2025 avranno le nuove detrazioni. Quanto le

ha riferito il fornitore della sua porta blindata è pertanto sbagliato, perché ai fini dell'ottenimento della detrazione certa al 50% entro l'anno 2024 non rileva affatto la data di emissione della fattura, ma esclusivamente il momento del pagamento.

Buongiorno dottore, sono comproprietario con mia madre di una villetta bifamiliare, dove ognuno occupa un appartamento indipendente. Devo eseguire i lavori di tinteggiatura esterna di tutto l'edificio e chiedo, cortesemente, se posso usufruire della detrazione del 50% per i suddetti lavori. Le spese le sosterrò io per intero, in quanto mia madre non ha risorse economiche

sufficienti. È un problema? Grazie.

— MARISA GALLI

Gentile Marisa, la sua villetta bifamiliare ai fini dell'applicazione dei bonus fiscali immobiliari è considerata condominio, perché unico edificio composto da differenti unità immobiliari separatamente accatastate, anche se possedute da un unico proprietario o da unici comproprietari. Tutti i lavori eseguiti sulle parti comuni condominiali, anche quelli di manutenzione ordinaria, quali la tinteggiatura esterna della facciata rientrano nell'agevolazione del Bonus 50%. La detrazione spetta ai soggetti che ne hanno titolo, tra cui i proprietari esclusivi o comproprietari, purché questi sostengano effettivamente la spesa dell'intervento. Posso, quindi confermarle che per i lavori di tinteggiatura esterna della facciata che andrà ad eseguire sulla villetta bifamiliare di cui è comproprietaria con sua mamma, lei potrà portarsi in detrazione completamente la spesa, se sostiene totalmente il costo dell'intervento. Si ricordi di farsi intestare dal fornitore tutte le fatture dei lavori. Avvicinandosi la scadenza di fine 2024, è necessario segnalare che dal 2025 la detrazione del 50%, potrà modificarsi, anche in diminuzione, in base alla nuova Legge di Bilancio 2025. Determinante per individuare la detrazione del 50% è il momento del pagamento delle spese. Pertanto, se vorrà assicurarsi la detrazione sicura al 50% dovrà pagare il suo fornitore, entro quest'anno. Indipendentemente dal fatto che la prestazione sia stata eseguita o meno entro l'anno, purché i lavori vengano poi successivamente realizzati.

Chi deve pagare per i garage?



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

Gentile dottor Moglia, approfitto della sua cortesia e della sua competenza per sottoporle un quesito che mi si è presentato. Sono proprietario di un appartamento in un residence costituito da 4 palazzine. Le palazzine hanno sotterranei che ospitano alcuni garage. Gli appartamenti al piano terra di un lato di ogni palazzina sono dotati di giardinetti privati. Tali giardinetti insistono su una fila di garage che si spingono all'esterno del perimetro della palazzina. Da tempo tali garage lamentano umidità e infiltrazioni di acqua; pertanto, necessitano di altrettanto importanti lavori di ristrutturazione. Chi e in quale misura è tenuto a pagare tali lavori? La ringrazio per l'attenzione.

— ERNESTO FRIGERIO

Gentile Enrico, in una situazione come quella descritta, la responsabilità per il pagamento dei lavori di manutenzione straordinaria legati alle infiltrazioni d'acqua potrebbe dipendere da diversi fattori. Di seguito alcuni punti da considerare. Se i garage sono considerati parti comuni del condominio, i lavori di manutenzione potrebbero essere a carico di tutti i condomini, proporzionalmente alle

tabelle millesimali, indipendentemente dal fatto che utilizzino o meno i garage. Se invece i garage sono di proprietà privata, la responsabilità ma soprattutto la spesa potrebbe ricadere in parte sui singoli proprietari dei garage stessi e in parte sul responsabile del danno. È fondamentale e prioritario determinare la causa delle infiltrazioni. Se le infiltrazioni sono causate da una problematica strutturale o da una cattiva manutenzione delle parti comuni (ad esempio, il suolo sopra i garage), la spesa per la riparazione potrebbe essere a carico del condominio nel suo complesso. Se, invece, la causa fosse legata a un uso improprio dei giardinetti da parte dei proprietari degli appartamenti al piano terra, questi potrebbero essere ritenuti responsabili dei costi di riparazione probabilmente insieme ai proprietari dei box. Ritengo comunque, per rispondere direttamente alla sua domanda, che nel caso che mi ha descritto, premesso quanto sopra, potrebbe applicarsi l'art. 1126 del Codice Civile in base al quale se i danni provengono da una parte comune destinata all'uso esclusivo di uno o più condomini (come i giardinetti privati), le spese devono essere sostenute per 1/3 dai proprietari che hanno l'uso esclusivo e per i restanti 2/3 dall'intero condominio. Capirà che è consigliabile coinvolgere un tecnico (geometra, perito, architetto o ingegnere) per redigere una perizia che individui la causa delle infiltrazioni, al fine di determinare con certezza chi debba sostenere i costi.



Lavori di risanamento di un seminterrato

Spese cessione del credito Non si possono detrarre

Parcella tecnica non agevolabile

I quesiti dei lettori. Niente benefici per le consulenze amministrative
Due opzioni per la sostituzione degli infissi: Bonus Casa o Eco Bonus

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.

Buongiorno, nel 2023 ho fruito delle agevolazioni del 110% per la mia casa, cedendo a un privato parte del mio credito a fine anno. Ho dovuto anche pagare una parcella a chi ha eseguito le pratiche per la cessione ma non detratto tali spese. Potrei farlo nei prossimi nove anni?

— MARCO GALBIATI

Gentile Marco, le spese detraibili per il Super Bonus sono tutte quelle sostenute direttamente per la realizzazione dei diversi interventi agevolati (isolamento con cappotto, sostituzione impianti, sostituzione infissi, installazione pannelli solari, ecc.). La detrazione, inoltre, spetta anche per talune specifiche spese sostenute in relazione agli interventi che beneficiano del Superbonus. Si tratta, in particolare: delle spese sostenute per l'acquisto dei materiali, la progettazione e le altre spese professionali connesse, comunque richieste dal tipo di lavori (ad esempio, l'effettuazione di perizie e sopralluoghi, le spese preliminari di progettazione e ispezione e prospezione); degli altri eventuali costi strettamente collegati alla realizzazione degli interventi (ad esempio, le spese relative all'installazione di ponteggi, allo smaltimento dei materiali rimossi per eseguire i lavori, l'imposta sul valore aggiunto qualora non ricorrano le condizioni per la detrazione, l'imposta di bollo e i diritti



Gli infissi devono avere precisi requisiti di isolamento termico FREEPIK

pagati per la richiesta dei titoli abilitativi edilizi, la tassa per l'occupazione del suolo pubblico pagata dal contribuente per poter disporre dello spazio insistente sull'area pubblica necessaria all'utilizzo dei lavori). Infine, sono detraibili, le spese sostenute per il rilascio del visto di conformità del professionista commercialista o CAF, nonché delle attestazioni e delle asseverazioni di un professionista tecnico. Come vede le spese, che lei ha pagato a chi le ha eseguito le pratiche per la cessione del credito, non rientrano tra le spese agevolabili, non trattandosi di un costo correlabile direttamente agli interventi che danno diritto alla detrazione, quanto piuttosto di un adempimento amministrativo. Quindi questa spesa rimane a suo carico senza possibilità di detrazione.

Buongiorno, possiedo una

seconda casa in alto lago ereditata dai miei genitori che in passato è stata suddivisa in 3 parti diverse e ognuna ha una rendita catastale autonoma (come se fossero 3 abitazioni diverse). Intendo sostituire gli infissi di tutta la casa: è sufficiente una fattura sola con un'unica comunicazione all'ENEA o ne devo fare tre una per ogni rendita? Cosa devo controllare nella causale della fattura ai fini della detrazione nel 730/2025 (nel mio caso non ho pratiche Scia/Cila aperte, in quanto sostituisco solo gli infissi senza altre opere)? Grazie

— LAURA PAGANI

Gentile Laura, la sostituzione degli infissi può rientrare sia nel Bonus Casa sia nell'Eco Bonus. Per il Bonus Casa è sufficiente che con la sostituzione si ottenga un risparmio energetico (e ciò avviene quasi in automatico); per l'Eco Bonus invece occorre verificare l'osservanza

di particolari requisiti di isolamento termico, che devono essere valutati dal suo tecnico, il quale dovrà poi occuparsi anche della comunicazione all'Enea. La comunicazione è da trasmettere entro 90 giorni dalla fine dei lavori e al suo interno si deve dichiarare il raggiungimento dei requisiti in questione. La detrazione fino al 2024, del Bonus Casa è del 50% con limite di spesa di 96.000 euro; invece, la detrazione dell'Eco Bonus è del 50% con limite di detrazione 60.000 euro. L'agevolazione è ammessa per ogni unità immobiliare residenziale accatastata separatamente. Nel suo caso, da quanto mi descrive, bisogna controllare con precisione l'iscrizione al catasto del suo immobile, perché potrebbe essere annotato che le sue tre unità, in quanto interconnesse, sono da ritenersi unite ai fini fiscali. Se fosse così, allora il suo edificio dovrà considerarsi come un'unica unità residenziale unifamiliare. Conseguentemente avrà diritto all'applicazione di un unico limite di spesa o detrazione. Ed anche la comunicazione all'Enea sarà unica. Diversamente, in assenza dell'annotazione dell'unificazione ai fini fiscali, i limiti di spesa o detrazione si calcoleranno sulle tre unità distinte e si dovrà effettuare la comunicazione Enea per ciascuna delle tre unità immobiliari. Anche la fatturazione sarà unica o suddivisa a seconda dei due diversi casi in cui ci si trova. Nella descrizione della causale della fattura non occorrono descrizioni particolari, salvo riportare i riferimenti catastali delle unità immobiliari oggetto dell'intervento di sostituzione degli infissi.



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

Buongiorno, nel 2023 ho fruito delle agevolazioni fiscali del 110% per la mia casa, cedendo a un privato parte del mio credito a fine anno. Ho dovuto anche pagare una parcella a chi ha eseguito le pratiche per la cessione ma non detratto tali spese. Avrei potuto o potrei farlo nei prossimi nove anni?

— MARCO GALBIATI

Gentile Marco, le spese detraibili per il Super Bonus sono tutte quelle sostenute direttamente per la realizzazione dei diversi interventi agevolati (isolamento con cappotto, sostituzione impianti, sostituzione infissi, installazione pannelli solari, ecc.). La detrazione, inoltre, spetta anche per talune specifiche spese sostenute in relazione agli interventi che beneficiano del Superbonus. Si tratta, in particolare: delle spese sostenute per l'acquisto dei materiali, la progettazione e le altre spese professionali connesse, comunque richieste dal tipo di lavori (ad esempio, l'effettuazione di perizie e

sopralluoghi, le spese preliminari di progettazione e ispezione e prospezione); degli altri eventuali costi strettamente collegati alla realizzazione degli interventi (ad esempio, le spese relative all'installazione di ponteggi, allo smaltimento dei materiali rimossi per eseguire i lavori, l'imposta sul valore aggiunto qualora non ricorrano le condizioni per la detrazione, l'imposta di bollo e i diritti pagati per la richiesta dei titoli abilitativi edilizi, la tassa per l'occupazione del suolo pubblico pagata dal contribuente per poter disporre dello spazio insistente sull'area pubblica necessaria all'utilizzo dei lavori). Infine, sono detraibili, le spese sostenute per il rilascio del visto di conformità del professionista commercialista o CAF, nonché per il rilascio delle attestazioni e delle asseverazioni di un professionista tecnico. Come vede le spese, che lei ha pagato a chi le ha eseguito le pratiche per la cessione del credito, non rientrano tra le spese agevolabili, non trattandosi di un costo correlabile direttamente agli interventi che danno diritto alla detrazione, quanto piuttosto di un adempimento amministrativo. Quindi questa spesa rimane a suo carico senza possibilità di detrazione.



Le spese per chi ha eseguito le pratiche non sono rimborsabili FREEPIK