



RASSEGNA STAMPA

1 - 30 Novembre 2024

Planimetria catastale Quando si deve aggiornarla

I quesiti dei lettori. Il dubbio dopo i lavori di montaggio del cappotto. È necessario intervenire se si determina una variazione della rendita

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, nel mio condominio stiamo terminando il montaggio del cappotto che ha uno spessore di centimetri 15; ora la superficie calpestabile di balconi e terrazze risulta inferiore. Si dovrà presentare un aggiornamento in Comune e all'Agenzia del Territorio? E se si chi dovrà farsene carico, il condominio oppure lo studio tecnico/impresa appaltatrice dei lavori? La ringrazio per la cortese attenzione e porgo cordiali saluti.

— RENATO CONALBI

Gentile Renato, si ha l'obbligo di aggiornamento delle planimetrie catastali all'Agenzia del Territorio (l'ex Catasto) quando si realizzano interventi che comportano variazioni incidenti sulla consistenza, categoria e classe dell'unità immobiliare, cioè sulla determinazione della rendita catastale. Il tecnico incaricato, entro 30 giorni dalla data di fine lavori ha l'onere di effettuare l'aggiornamento o dichiarare che gli interventi effettuati non hanno comportato una modifica sostanziale. Oltre agli interventi che comportano una variazione della rappresentazione grafica



La sede dell'Agenzia del Territorio (ex Catasto) di Como

(ampliamenti, frazionamenti, fusioni, diversa distribuzione interna, ecc.) rientrano anche interventi comportanti miglioramento delle finiture, realizzazione o integrazione di servizi igienici ed impianti. Quest'ultimi debbono aver comportato un incremento del valore di mercato immobiliare e della relativa redditività superiore al 15% rispetto a quelli posseduti prima dell'intervento edilizio. Quindi non è automatico dover intervenire con l'aggiornamento catastale dell'immobile, per aver eseguito l'isolamento del cappotto nel proprio edificio, ed il professionista tecnico incaricato potrà esserle di supporto in questa valutazione. Mi preme informarla, per chiarezza rispetto ad errate informazioni circolate recentemente sul tema, che la Manovra 2025 del governo, non contiene alcuna nuova

disposizione in tema di aggiornamento obbligatorio dei dati catastali per gli immobili oggetto di intervento agevolato con il Super Bonus. Sul punto, resta quindi valida la norma già introdotta dalla legge di Bilancio 2024, che prevede una concentrazione dei controlli sui fabbricati per i quali, a seguito dell'esecuzione degli interventi agevolati, si renda obbligatorio l'aggiornamento dei dati catastali in base alla normativa vigente che regola il censimento dei fabbricati.

Buongiorno dottore, a settembre 2024 ho sostituito la copertura in eternit della mia abitazione senza fare opere di isolamento e coibentazione. Per tali lavori dovrei avere diritto al bonus 50 per cento. Ci sono particolari procedure da

seguire per poterne usufruire? I lavori vanno certificati?

— LUIGI DI CHIARA

Gentile Luigi, i lavori di bonifica dall'amianto sono interventi ammessi direttamente alla detrazione del Bonus Casa, con il riconoscimento del 50% della spesa sostenuta fino all'importo massimo di 96.000 euro e fino al prossimo 2024. Quindi, la sostituzione della copertura in eternit del tetto della sua abitazione effettuata lo scorso settembre 2024 le dà diritto ad accedere al beneficio. Per fruire dell'agevolazione non è necessario effettuare la comunicazione all'Enea. Quest'ultima è obbligatoria solo per gli interventi di risparmio energetico che fruiscono della detrazione del 50% per le ristrutturazioni edilizie, come, per esempio, la sostituzione di infissi che comporti una riduzione della trasmittanza termica. Nel caso specifico della sostituzione della copertura in eternit, senza eseguire opere di isolamento e coibentazione, non avendo realizzato un intervento finalizzato al risparmio energetico, non è richiesta la comunicazione all'Enea. Pertanto, per beneficiare della detrazione del 50%, è sufficiente che i pagamenti siano effettuati tramite bonifico bancario o postale e che nella causale sia riportata la riferibilità all'intervento di ristrutturazione edilizia agevolata. Mi preme segnalarle che in presenza di eternit bisogna affidarsi ad imprese specializzate o autorizzate che svolgono a norma di legge le attività di: presentazione denuncia all'AST, rimozione, trasporto e smaltimento.

Le condizioni del Bonus Casa



RESPONSABILE
DEL SETTORE
ECONOMICO E
TRIBUTARIO
DI ANCE COMO

Antonio Moglia
espertocasa@laprovincia.it

Buongiorno, vorrei sapere se rientrano in manutenzione straordinaria/ristrutturazione edilizia i lavori per rifacimento collegamento idrico con sostituzione tubi in ferro con tubi in polietilene e creazione pozzetti di controllo. Oltre alla fattura e al pagamento con bonifico specifico occorrono altre documentazioni? Anticipatamente ringrazio e porgo i migliori saluti.

— CHIARA GUARISCO

Gentile Chiara, sono considerati interventi di manutenzione ordinaria gli interventi necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici, oppure la sostituzione di elementi degli stessi. Questi interventi, in quanto di manutenzione ordinaria, possono essere portati in detrazione se si realizzano sull'impianto delle parti comuni dell'edificio. Se l'intervento invece, comporta modifiche, rinnovamento e messa a norma dell'impianto con rilascio di dichiarazione di conformità a fine lavori, allora siamo nella

manutenzione straordinaria. E questi interventi possono essere portati in detrazione anche se realizzati sugli impianti della singola unità abitativa. Dalla descrizione del suo intervento dovremmo trovarci nella casistica dei lavori di manutenzione straordinaria, per i quali è possibile usufruire di detrazione per tutti gli interventi sia sulle parti comuni che private. Per ottenere la detrazione oltre alla fattura e al pagamento con bonifico specifico, occorre il titolo abilitativo della manutenzione straordinaria per gli interventi privati. Mi preme informarla che si sta delineando la Manovra 2025 del governo in tema di misure per la casa e gli immobili. Per il Bonus Casa, dal 1° gennaio 2025, la detrazione Irpef per gli interventi di recupero edilizio, quale quello che lei deve eseguire, delle abitazioni viene mantenuta al 50% su un massimo di spesa di 96.000 euro solo per l'abitazione principale dei contribuenti, mentre sulle "seconde case" scenderà nella misura prevista a regime pari al 36% su un tetto di spesa pari a 48.000 euro. Per le spese sostenute dal 2025, anche il Bonus Casa rientrerà in un tetto di spesa massima detraibile per il contribuente, da calcolarsi in funzione del cd. "quoziente familiare" correlato al reddito e al numero dei componenti del nucleo familiare.



Lavori di manutenzione in un bagno FREEPIK

Case vacanza e detrazioni I limiti del Bonus Mobili

Solaio fantasma da regolarizzare

I quesiti dei lettori. L'uso occasionale per turismo non toglie l'incentivo
Niente benefici legati al Bonus Casa per la sostituzione di infissi esterni

Buongiorno, su un immobile, accatastato come A/7, sono stati effettuati lavori di manutenzione straordinaria, detraibili al 50% in 10 anni. La detrazione si perde se - una volta chiusi i lavori o, comunque, durante i 10 anni successivi - nell'immobile si iniziasse l'attività di casa vacanza occasionale, quindi non in forma imprenditoriale, senza apertura della partita Iva e mantenendo sempre la destinazione ad abitazione?

— CAMILLA SAIBENE

Gentile Camilla, i lavori di manutenzione straordinaria sul suo immobile accatastato A/7, rientrano tra quelli a cui è applicabile il Bonus Casa con detrazione al 50% fino ad un tetto massimo di spesa di 96.000 euro, dal momento che sono eseguiti su un'immobile residenziale. Diversamente se i lavori fossero stati effettuati su immobili commerciali, ovvero: uffici, negozi, laboratori o altri immobili diversi, non sarebbero rientrati nel Bonus Casa. Invece quando gli interventi che danno diritto alla detrazione, sono realizzati su immobili residenziali adibiti promiscuamente all'esercizio di un'attività commerciale, dell'arte o della professione, la detrazione spetta nella misura ridotta della metà. L'attività di casa vacanza realizzata in un immobile residenziale accatastato in A/7 e svolta occasionalmente, quindi non in forma imprenditoriale commerciale, non rientra nella casistica precedentemente descritta di esclusione o limitazione del beneficio e quindi può



Cantiere edile con rifacimento degli infissi esterni UNSPLASH

usufruire del Bonus Casa in misura piena. E questo indipendentemente dal fatto che l'attività di casa vacanza sia già in corso al momento dell'avvio dei lavori oppure venga avviata successivamente alla chiusura dei lavori, nei 10 anni successivi. Comunque si accerti dell'esatta soluzione fiscale che adotterà per la gestione del suo immobile, perché se si configurasse come B&B o come Foresteria Lombarda, ovvero attività considerate commerciali e con eventuale necessità dell'apertura della partita IVA, l'agevolazione fiscale sarebbe esclusa o parzialmente applicabile.

Gentile dottor Moglia, tra il 2022 e il 2023 ho effettuato alcuni lavori in edilizia libera

su un'abitazione privata per i quali sto utilizzando l'ecobonus. I lavori hanno previsto la sostituzione degli infissi esterni e anche la completa sostituzione dei mobili, fatturati e pagati, questi ultimi, con bonifico ordinario. Poiché non ho portato in detrazione la prima rata del bonus mobili, posso scalare le rimanenti 9 rate a partire dalla presentazione del prossimo modello 730?

— MARCO SIRTORI

Gentile Marco, il Bonus Mobili è un'estensione esclusiva del Bonus Casa. Per ottenere il Bonus Mobili deve quindi ricorrere al Bonus Casa che si applica agli interventi di recupero edilizio che sulle singole abitazioni deve essere, almeno, di

manutenzione straordinaria. Dal momento che mi indica che sta usufruendo dell'Eco Bonus per aver sostituito gli infissi esterni della sua abitazione privata, devo confermarle che non ha diritto alla detrazione del Bonus Mobili. Comunque la informo, che se ne avesse avuto diritto, l'omissione dell'indicazione della prima rata nel modello 730, non le avrebbe causato un grosso danno, perché avrebbe potuto riprendere la detrazione nel modello 730 dell'anno successivo partendo dalla seconda rata e quindi usufruendone per 9 rate in totale. Mi preme ricordare che il Bonus Casa è applicabile fino al 2024 con la detrazione del 50% fino al limite di 96.000 euro, e che in base alle prime indicazioni desumibili dal testo della Manovra di Bilancio 2025, dal prossimo anno dovrebbe spettare ancora nella misura del 50% solo per l'abitazione principale del proprietario o del titolare di diritti reali ed invece scendere al 36% per le "secondo case". Negli anni successivi 2026 e 2027 la misura scenderà ancora ulteriormente. Il Bonus Mobili è applicabile fino al 2024 con la detrazione del 50% fino al limite di 5.000 euro. La Manovra di Bilancio 2025 prevede che, ferma restando la condizione legata al fatto di realizzare, sulla medesima abitazione, lavori di recupero agevolati con il Bonus Casa, il Bonus Mobili viene prorogato di un ulteriore anno, quindi sino al 2025 nella misura pari al 50% sino ad un massimo di spesa di 5.000 euro.



RESPONSABILE
DEL SETTORE
ECONOMICO E
TRIBUTARIO
DI ANCE COMO

Antonio Moglia
espertocasa@laprovincia.it

Buonasera, desidero acquistare l'appartamento dove abito da oltre 20 anni. Il figlio della proprietaria a suo tempo l'aveva diviso in due parti, ma al momento dell'accatastamento si è dimenticato il solaio che noi stiamo usando da quando l'appartamento ci è stato affittato allacciato anche alla nostra corrente elettrica. Vorrei sapere come mi devo regolare se decidessi di acquistare l'appartamento visto che dalle carte catastali il solaio sembra sia di nessuno.

— ANTONIO BIADENI

Gentile Antonio, dalla sua domanda non si evince se per "solaio" intende un "sottotetto" legato alla sua abitazione oppure una "soffitta", quindi un locale separato ad uso ripostiglio che può essere sia collegato all'appartamento che con accesso da scale in comune. In

entrambi i casi, è indispensabile, incaricare un professionista di effettuare la verifica della conformità urbanistica - edilizia e catastale. Questo è importante non solamente perché l'accatastamento è una condizione obbligatoria per poter procedere al suo acquisto, dal momento che un immobile non iscritto al catasto, non è riconosciuto come esistente ed è di fatto un "immobile fantasma". Ma è importante anche perché le agevolazioni fiscali, quali i bonus, possono applicarsi solo sugli immobili regolari negli aspetti urbanistici - edilizi e catastali. Quindi nell'eventualità di eseguire in futuro dei lavori assoggettabili ai bonus (Bonus Casa, Eco Bonus, Bonus Barriera, ecc.), ogni irregolarità deve essere risolta per non rischiare la decadenza dal beneficio. In conclusione, un'analisi di revisione preliminare dello stato dell'immobile da affidare ad un professionista tecnico, che nel suo caso è indispensabile, è sempre consigliabile che venga effettuata sugli immobili di proprietà, perché funzionale al riconoscimento di agevolazioni fiscali.



Una soffitta non segnalata al catasto è "fantasma" FOTO UNSPLASH

Da ufficio ad abitazione Le novità del “Salva Casa”

Rendite catastali e condizionatori

I quesiti dei lettori. Cambia la superficie minima abitabile degli immobili
Manutenzione straordinaria dell'ascensore: gli oneri dei piani superiori

Gentile dottor Moglia, posso cambiare la destinazione d'uso di un ufficio di 33 mq da direzionale a residenziale ai sensi del decreto Salva casa, se il regolamento edilizio comunale preveda il limite di superficie di 38 mq per gli immobili ad uso residenziale?

— MARCO BERNASCONI

Gentile Marco, una delle novità del Salva Casa riguarda la superficie minima abitabile. Con la nuova normativa, la superficie minima per rilasciare il certificato di agibilità per i monolocali scende da 28 a 20 metri quadri, e per bilocali da 38 a 28 mq. Sulle misure è inoltre prevista una tolleranza del 2 per cento, ovvero di 2 centimetri ogni metro, che permette un'ulteriore riduzione di 40 centimetri nel caso dei monolocali e di 56 centimetri per i bilocali. Quindi potrà effettuare il cambio d'uso ma avrà bisogno di un professionista che potrà asseverare l'abitabilità solo se i locali si trovano in edifici sottoposti ad interventi di recupero edilizio e di miglioramento delle caratteristiche igienico-sanitarie; altrimenti restano i vecchi limiti: altezza minima interna di 2,70 metri e superficie minima dei monolocali di 28 metri quadrati per una persona e di 38 metri quadrati per due persone. L'intervento di un consulente professionista si rende altresì necessario per verificare se il regolamento comunale non abbia per il cambio di destinazione d'uso, previsioni più restrittive e non derogabili. Le ricordo infine, che i lavori edili necessari all'adeguamento del suo immobile, da ufficio a residenza potranno godere sia del Bonus Casa che dell'Eco Bonus, purché il titolo edilizio abilitativo preveda



La ristrutturazione di locali ad uso abitativo FREEPIK

espressamente nella richiesta il cambio di destinazione d'uso dell'immobile.

Buongiorno, nel mio condominio si è deciso di effettuare il cambio dei quadri, delle parti elettriche e di altri componenti dell'ascensore, che comunque era funzionante. I condomini dei piani superiori considerando tali spese di entità straordinaria e ritengono che le suddette sostituzioni debbano essere ripartite esclusivamente in millesimi, seguendo quanto indicato sul regolamento di condominio per le spese straordinarie dell'ascensore (invece le spese ordinarie dell'ascensore, sul regolamento di condominio, si suddividono con il 50% ripartito in base ai millesimi ed il restante 50% ripartito in maniera crescente, partendo dal piano terra). Quale di queste posizioni è corretta? Se non si giungesse ad un

accordo cosa potrebbe accadere? Grazie

— GIUSEPPE GORLA

Gentile Giuseppe, in merito al suo quesito per quanto riguarda le spese relative all'ascensore è corretto che vi siano due tipologie, quelle ordinarie ossia i controlli periodici che vengono fatti anche per mantenere sicuro l'impianto e quelle straordinarie. I controlli di manutenzione ordinaria riguardano di solito le pulsantiere, le fermate al piano, il corretto funzionamento delle porte, lo stato del paracadute e dei freni di emergenza, ecc. La manutenzione straordinaria, a differenza della manutenzione ordinaria, non ha una periodicità ma si rende necessaria quando l'impianto ormai vetusto necessita di migliorie o si riscontrano guasti che riguardano uno o più componenti dell'impianto. Per quanto

riguarda la suddivisione delle spese di manutenzione dell'ascensore l'articolo 1124 C. C che contiene il criterio di riparto non opera una distinzione netta tra manutenzione ordinaria e straordinaria. Tuttavia, di norma per le spese straordinarie di qualunque natura si utilizza il criterio per millesimi quindi in base alla proprietà di ciascun condomino. Poiché l'intervento che andrete ad affrontare comprende modifiche che hanno un carattere di manutenzione straordinaria, la posizione dei condomini dei piani superiori sembrerebbe essere corretta soprattutto se tale criterio è altresì riportato nel regolamento di condominio. Il suggerimento è quello di applicare questo criterio. Se non si raggiungesse un accordo tra i condomini, l'unica soluzione è quella di convocare un'assemblea straordinaria per chiarire meglio i termini della ripartizione delle spese. Trattandosi di un impianto che deve essere a norma è importante assicurarne il corretto funzionamento. Il condominio è il soggetto proprietario dell'ascensore e ne è responsabile per la manutenzione e il buon funzionamento. Se deriveranno danni collegabili alla mancanza di manutenzione, alla negligenza nell'effettuare riparazioni necessarie o a un malfunzionamento prevedibile, il condominio potrà essere considerato responsabile. I costi di eventuali risarcimenti vengono in genere ripartiti tra i condomini in base ai millesimi. Ricordo infine che la delibera che approva la spesa di manutenzione straordinaria ha carattere obbligatorio anche per i dissenzienti se approvata con le giuste maggioranze.



RESPONSABILE
DEL SETTORE
ECONOMICO E
TRIBUTARIO
DI ANCE COMO

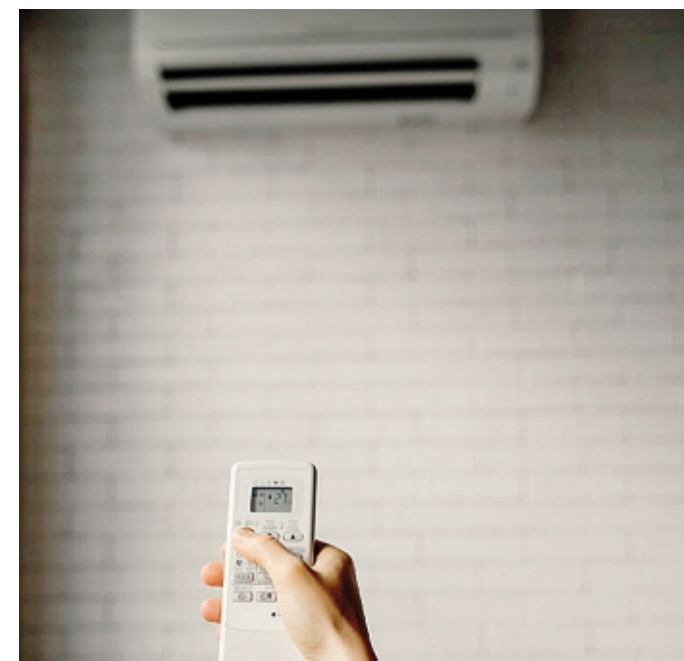
Antonio Moglia
espertocasa@laprovincia.it

Buongiorno, abito in un condominio con riscaldamento centralizzato. Nel 2022 ho installato ex novo un condizionatore-pompa di calore usufruendo del bonus 50%. È obbligatorio fare revisione rendita catastale visto che la classe energetica sia del condominio che dell'appartamento non è migliorata?

— ANTONIO SCANU

Gentile Antonio, l'obbligo di aggiornamento delle planimetrie catastali all'Agenzia del Territorio (l'ex Catasto) ricorre quando si realizzano interventi che comportano variazioni incidenti sulla consistenza, categoria e classe dell'unità immobiliare, cioè sulla determinazione della rendita catastale. Sono gli interventi che implicano una variazione della rappresentazione grafica (ampliamenti, frazionamenti, fusioni, diversa distribuzione interna, ecc.) ed anche gli

interventi comportanti miglioramento delle finiture, realizzazione o integrazione di servizi igienici ed impianti. Quest'ultimi debbono aver comportato un incremento del valore di mercato immobiliare e della relativa redditività superiore al 15% rispetto a quelli posseduti prima dell'intervento edilizio. Quindi l'aggiornamento catastale dell'immobile non avviene in automatico al completamento di lavori edili soggetti o meno ai bonus fiscali. Per interventi come il suo, di semplice installazione ex novo di un condizionatore-pompa di calore che non ha influito sul miglioramento della classe energetica dell'edificio, l'aggiornamento catastale è quasi certamente da escludere. Come sempre l'ausilio di un professionista tecnico incaricato potrà esserle di supporto per una valutazione più precisa. Mi preme informarla, per chiarezza rispetto ad errate informazioni circolate recentemente sul tema, che la Manovra 2025 del governo, non contiene alcuna nuova disposizione in tema di aggiornamento obbligatorio dei dati catastali per gli immobili oggetto di intervento agevolato con i bonus edilizia.



Un condizionatore d'aria FREEPIK

Focus Casa

Aggiornamenti normativi

Grandine, danni ai pannelli Il rimborso non è previsto

I quesiti dei lettori. Sono manutenzione ordinaria negli immobili singoli
Il risarcimento al coniuge che paga i lavori nell'abitazione dell'altro partner

Gentile dottor Moglia, vorrei sapere se posso fruire della detrazione del 50% con sconto in fattura per la sostituzione dei pannelli fotovoltaici che sono stati danneggiati dalla grandine e che avevano fruito del bonus del 110 per cento. Grazie

— AMBROGIO MOLTENI

Gentile Ambrogio, le ricordo che gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti rientrano nella manutenzione ordinaria. Il Bonus Casa si applica sugli interventi di manutenzione ordinaria delle parti comuni condominiali e non sugli interventi dei singoli immobili. Pertanto, se come credo, la sua è un'abitazione unifamiliare singola per i lavori di sostituzione dei pannelli fotovoltaici rovinati dalla grandine, purtroppo, non ha diritto ad alcuna detrazione. Invece diversamente se la sua abitazione fosse posta in un edificio condominiale, questi lavori rientrerebbero. Ovviamente, ed è consigliabile, se consultandosi con un professionista tecnico, deciderà di impostare i suoi lavori in modo che rientrino nella manutenzione straordinaria, allora la detrazione verrebbe ammessa anche sulla singola abitazione. E mi riferisco alla possibilità per la sostituzione dei pannelli fotovoltaici e inverter, di prevedere che vengono realizzate innovazioni nell'impianto o ampliamenti per



Chicchi di grandine, fenomeno meteo sempre più frequente ARCHIVIO

potenziamento dello stesso. Tali modifiche fanno rientrare l'intervento nella manutenzione straordinaria. La consulenza professionale per capire come rientrare nella manutenzione straordinaria è quindi determinante per valutare il vantaggio di usufruire del Bonus Casa. Le ricordo che nel suo caso non è possibile lo sconto in fattura, non essendo il suo intervento di sostituzione dei pannelli fotovoltaici, collegabile al precedente lavoro che ha fruito del 110%. Inoltre, in generale, lo sconto in fattura non è più possibile perché mancano le condizioni di legge e cioè un provvedimento abilitativo dei lavori presentato prima del 17 febbraio 2023 e fatture per lavori eseguiti al 30 marzo 2024.

Buongiorno, mia moglie è proprietaria di un immobile che necessita di ristrutturazione. Attualmente è un'esodata del settore bancario e, da quanto ne so, fino al raggiungimento dell'età pensionabile non potrà portare in detrazione nulla. Anche io sono proprietario di un immobile e sono in pensione. Se sostengo io le spese di ristrutturazione dell'immobile di mia moglie posso fruire della detrazione?

— MARIANO VILLA

Gentile Mariano, molto probabilmente sua moglie non ha ritenute sui compensi che le vengono erogati come esodata, perché saranno redditi tassati con imposta sostitutiva. Lei invece, in quanto pensionato, è soggetto a ritenute Irpef su quanto le viene corrisposto. IRPEF che

può essere compensata con ogni detrazione d'imposta, tra cui, ovviamente, anche quella dei bonus immobiliari per i lavori di ristrutturazione. Nel suo caso eseguendo lavori sull'immobile di proprietà di sua moglie, le condizioni per poter usufruire della detrazione del Bonus Casa sono dupplici. La prima condizione è di essere coniuge convivente e la seconda è che l'immobile di proprietà di sua moglie sia a disposizione della vostra coppia. La prima condizione di convivenza è attestata dall'appartenenza allo stesso stato anagrafico. La norma prevede che le spese interamente sostenute dal coniuge convivente per i lavori di recupero dell'immobile appartenente all'altro coniuge sono detraibili, purché la situazione di convivenza preceda la data di inizio dei lavori o la data del pagamento (se effettuato prima dell'inizio dei lavori stessi).

Per la seconda condizione la norma prevede che tali spese riguardino lavori eseguiti su un immobile, anche diverso dall'abitazione principale, che potenzialmente può ricadere nell'ambito dell'utilizzo privato, nel contesto del rapporto di convivenza. Pertanto, è da escludere la detraibilità delle spese sostenute per interventi su immobili locati o concessi in comodato a terzi, i quali evidentemente non possono ricadere in un perimetro di impiego di tipo privato. Quindi concludendo la risposta al suo preciso quesito è positiva ma al verificarsi delle condizioni sopradescritte.

Condizionatori: l'avviso all'Enea



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

Gentile dottor Moglia, ho installato 4 condizionatori (pompe di calore: freddo e caldo), ho provato ad inserire la scheda descrittiva sul sito dell'Enea, che non consente di salvare la scheda se non è prevista la sostituzione di un generatore. La guida rapida dell'Enea prevede, nel caso di installazione senza sostituzione, di inserire il valore "nessuno" nel campo destinato alla "sostituzione del generatore", ma ciò non è consentito dal portale che sul menù a tendina del campo in esame non prevede il valore "nessuno". In tale contesto non si riesce a salvare la scheda. Le chiedo se è possibile superare il problema, vista la difficoltà di contattare l'Enea. Inoltre, è possibile accedere alle detrazioni senza l'inserimento della richiesta sul sito dell'Enea? Grazie.

— LUCIA PEREGO

Gentile Lucia, la spesa per l'installazione dei 4 condizionatori (pompe di calore: freddo e caldo) nel suo immobile fruisce della detrazione del 50%, come intervento di manutenzione straordinaria, nell'ambito del

Bonus Casa. Trattandosi di intervento che comporta un risparmio energetico occorre inviare una comunicazione all'ENEA entro 90 giorni dalla data di ultimazione dei lavori o del collaudo. Va inviata la specifica comunicazione prevista per il Bonus Casa, la cui mancata comunicazione non comporta la decadenza dal beneficio fiscale, ma l'applicazione di una sanzione in misura fissa da 250 a 2.000 euro in caso di controlli. Motivo per cui è consigliabile adempiere alla prescrizione normativa. La comunicazione Enea del Bonus Casa differisce da quella prevista per l'Eco Bonus, in quanto quest'ultima è obbligatoria a pena di decadenza del beneficio fiscale. L'Eco Bonus, nel suo caso, non può essere applicato dal momento che è previsto esclusivamente per la sostituzione di un impianto precedentemente esistente e non per la semplice installazione. Con riguardo al problema della compilazione della comunicazione all'ENEA, la guida rapida dell'ENEA suggerisce di selezionare "nessuno" o lasciare il campo vuoto. Tuttavia, se il sistema non consente di procedere senza compilare questo campo, si consiglia di selezionare l'opzione più neutra disponibile, come "altro" o una voce che indichi l'assenza di sostituzione. È fondamentale che le informazioni inserite siano il più accurate possibile, pur rispettando le limitazioni del sistema.



I condizionatori fruiscono della detrazione del 50% FOTO FREEPIK

Focus Casa

Le regole e il mercato

Vetrature panoramiche Bonus Casa e Iva al 10%

I quesiti dei lettori. Quale aliquota per le chiusure amovibili dei balconi? E per il marciapiede condominiale la possibile detrazione fiscale è del 50%

Prosegue il servizio ai lettori de La Provincia dedicato all'universo della casa. Per la raccolta dei quesiti è a disposizione l'indirizzo email espertocasa@laprovincia.it. Risponderà alle domande dei lettori Antonio Moglia, responsabile del settore economico e tributario di Ance Como.

Buongiorno, per la fornitura e il lavoro per l'installazione di vetrate panoramiche la fattura deve essere con Iva al 10% o al 22% per avere la detrazione del 50%?

— ALESSANDRO BERNASCONI

Gentile Alessandro, presumo che faccia riferimento all'installazione delle vetrate panoramiche amovibili cd. VEPA su balconi o logge per le quali è stata introdotta dal 2022 una norma che le liberalizza sotto il profilo urbanistico. Questa recente norma consente di eseguire senza alcun titolo abilitativo le vetrate panoramiche se rispondenti a specifiche caratteristiche espressamente indicate. Con riguardo all'applicazione dei bonus edilizi non è ancora stata chiarita l'ammissibilità dell'intervento nell'Eco Bonus al pari delle schermature solari, e quindi è sconsigliato non applicarlo. Invece le segnalo che recentemente l'intervento di installazione di VEPA è stato ammesso al Bonus Casa nel caso particolare di applicazione di vetri antisfondamento. Indipendente dall'assoggettamento al beneficio fiscale la regola per la corretta applicazione dell'Iva è che sulle prestazioni di servizi relativi a interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, realizzati sulle unità immobiliari abitative, è prevista l'Iva ridotta al 10%.



Una sala riunioni all'interno di una veranda FREEPIK

Tuttavia, quando l'appaltatore fornisce beni, che rientrano in un preciso elenco di beni definiti "beni significativi", tra cui sono ricompresi anche gli infissi e le vetrate VEPA, l'Iva ridotta si applica su questi beni soltanto fino a concorrenza del valore della prestazione considerato al netto del valore dei beni stessi. In pratica, l'aliquota del 10% si applica solo sulla differenza tra il valore complessivo della prestazione e quello dei beni stessi. Un esempio le può essere di chiarimento. Se il costo totale dell'intervento è 10.000 euro (a), il costo per la prestazione lavorativa (manodopera) è 4.000 euro (b) e il costo dei beni significativi (per esempio, vetrate VEPA) è 6.000 euro (c); l'Iva al 10% si applica sulla differenza tra l'importo complessivo dell'intervento e il costo dei beni significativi (a - c = 10.000 - 6.000 = 4.000). Sul

valore residuo dei beni (2.000 euro) l'Iva si applica nella misura ordinaria del 22%. A completamento anche sul costo per la prestazione lavorativa (4.000 euro) si applica l'Iva al 10%. Quindi come vede l'Iva da applicare sull'installazione delle vetrate VEPA del suo caso, potrà essere in parte al 10% ed in parte al 22%. Si confronti con il suo commercialista o direttamente con il fornitore per il conteggio preciso della ripartizione delle aliquote IVA nel suo caso specifico.

Buonasera dottore, nel mio condominio abbiamo necessità di rifare i marciapiedi che collegano 4 edifici. Attualmente ci sono agevolazioni fiscali per questo tipo di interventi? Grazie

— ANTONIO LO GIUDICE

Gentile Antonio, trattandosi di un intervento su parte

comune condominiale le confermo che è possibile usufruire del Bonus Casa indipendentemente dal tipo di intervento che verrà eseguito. Ovvero indipendentemente che si intervenga con un rifacimento uguale al preesistente (intervento che rientrerebbe nella manutenzione ordinaria) o che si intervenga con un rifacimento di nuova realizzazione (intervento che rientrerebbe nella manutenzione straordinaria). Come noto tutti gli interventi di recupero edilizio rientrano nel Bonus Casa se realizzati sulle parti comuni condominiali; invece, sulle parti private l'intervento edilizio per essere agevolato deve essere almeno di manutenzione straordinaria. Avvicinandosi il termine dell'anno 2024, mi preme ricordarle che si sta delineando la Manovra 2025 del governo in tema di misure per la casa e gli immobili. Per il Bonus Casa, dal 1° gennaio 2025, la detrazione Irpef per gli interventi di recupero edilizio, come quello che lei deve eseguire, viene mantenuta al 50% su un massimo di spesa di 96.000 euro solo per l'abitazione principale dei contribuenti, mentre sulle "seconde case" scenderà nella misura prevista a regime pari al 36% su un tetto di spesa pari a 48.000 euro. Si prefigura quindi che per i lavori sulle parti comuni le detrazioni possano essere differenziate in base ai requisiti della proprietà dei singoli proprietari. Per le spese sostenute dal 2025, anche il Bonus Casa rientrerà in un tetto di spesa massima detraibile per il contribuente, da calcolarsi in funzione del cd. "quoziente familiare" correlato al reddito e al numero dei componenti del nucleo familiare.

Consentito il no agli affitti brevi?



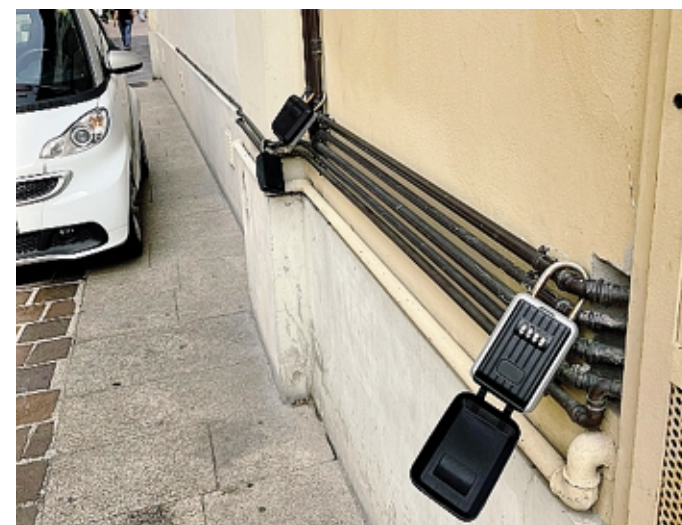
RESPONSABILE DEL SETTORE ECONOMICO E TRIBUTARIO DI ANCE COMO
Antonio Moglia
espertocasa@laprovincia.it

Gentile dottor Moglia, Le chiedo raggugli in materia di affitti brevi. Nel condominio in cui abito siamo orientati a cautelarci dalla possibilità, ormai tutt'altro che remota, che uno più appartamenti siano destinati alla locazione turistica. Potrebbe essere sufficiente introdurre uno specifico divieto nel regolamento e se sì è necessario che si dichiari favorevole l'unanimità dei condomini o è sufficiente la maggioranza?

— GIORGIO MARELLI

Gentile Giorgio, la possibilità di vietare in un condominio gli affitti brevi turistici è un tema molto dibattuto e di stretta attualità, a Como come in altre zone d'Italia, caratterizzate da un forte richiamo turistico. Ed è un tema complesso che sovrappone il diritto della proprietà privata con la gestione della vita condominiale. In un condominio non può essere generalmente vietata la locazione breve turistica, a

meno che il regolamento condominiale, non contenga un divieto esplicito. Regolamento condominiale che deve essere stato approvato dall'unanimità dei condomini o inserito nel rogito notarile, di solito a cura del costruttore dell'edificio. Le limitazioni di divieto contenute nel regolamento condominiale devono essere chiare e specifiche altrimenti non possono essere applicate automaticamente. Soprattutto nei regolamenti di vecchia data sono utilizzate formule di divieto non chiarissime, ad esempio: sicuramente è difficile trovare la definizione di bed and breakfast. In tali casi occorre analizzare bene le preclusioni e relazionarle con l'attività che viene svolta. In conclusione, la possibilità di poter vietare l'affitto turistico in condominio è affermativa, perché un regolamento di condominio può prevedere delle limitazioni in tal senso, ma la scelta deve essere condivisa dall'unanimità dei proprietari. Come accennato all'inizio, il tema è di stretta attualità e sicuramente necessita di nuove specifiche regolamentazioni, che sappiano trovare il giusto equilibrio tra il rispetto del principio del diritto di proprietà e la corretta gestione della vita condominiale.



I lockbox delle case vacanza nel centro storico di Como