



RASSEGNA STAMPA

3 – 16 Febbraio 2025

Focus Casa

Le regole e il mercato

Imu, Tari e residenza in Rsa Serve la verifica in Comune

I quesiti dei lettori. Abitazione “principale” e pagamento delle imposte
Lavori in edifici in comodato d’uso: a chi spettano le detrazioni fiscali

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 dott. Moglia, mia suocera, “ospite” da circa 8 mesi in una Casa di Cura, è “usufruttuaria” di un appartamento mentre, intestatari della “nuda proprietà” sono i figli, residenti altrove. La stessa ha occupato un appartamento, per il quale non ha mai corrisposto al Comune di appartenenza, il corrispettivo di Ici/IMU, in quanto “esente da prima casa”. Le chiedo, se in questa nuova situazione abitativa, deve corrispondere l’IMU ed anche la Tari, visto che i locali sono tuttora occupati, soltanto, da mobili e, non dà persone.

... PINO LOMBARDO

Gentile Pino, le ricordo che l’IMU è un’imposta comunale dovuta dal soggetto che gode dell’immobile e quindi dall’usufruttuario, il quale, come nel caso di sua suocera, non la paga se l’immobile è la sua “abitazione principale”, cioè quando è il luogo dove ha la propria residenza anagrafica e dove vi risiede abitualmente. L’abitazione di persone anziane e disabili ricoverate in Case di Riposo o di Cura viene assimilata all’“abitazione principale” al verificarsi di alcuni requisiti. L’anziano o disabile deve essere ricoverato in maniera permanente o per lungo



Anziani e Rsa, quali norme per le tasse comunali FREEPIK

periodo nella Casa di Riposo o di Cura. L’immobile dell’anziano non deve essere locato a soggetti terzi ma deve rimanere a disposizione. È necessario il trasferimento della residenza anagrafica nella struttura di ricovero. La comparazione all’“abitazione principale” non è automatica, occorre che il Comune la inserisca nel proprio regolamento IMU. Quindi per sapere se sua suocera, al verificarsi di tutte le condizioni sopra espresse, può aver diritto effettivamente all’esenzione IMU, deve verificarlo dal regolamento IMU del Comune, che trova pubblicato sul sito internet dello stesso. Differente è invece il discorso della TARI, la “tassa comunale di smaltimento dei rifiuti”, un’imposta che è dovuta in ragione dell’esclusivo possesso dell’immobile, anche se lo stesso è disabitato. Questo perché anche l’immobile disabitato, può sempre essere potenzialmente utilizzabile, e conseguentemente poter produrre rifiuti. L’esenzione totale dalla TARI è prevista

solamente nel caso di immobili non arredati e non allacciati a luce, acqua e gas. Per particolari casistiche i Comuni possono comunque applicare delle riduzioni dell’imposta. Uno di questi casi è quello delle abitazioni tenute a disposizione degli anziani che hanno trasferito la residenza e domicilio presso Case di Riposo o di Cura. Per questa ragione per conoscere in che misura è dovuta la TARI nel caso di sua suocera, verifichi il regolamento TARI del suo Comune, che trova pubblicato sul sito internet dello stesso.

Buongiorno dottor Moglia, nostra figlia ha in comodato d’uso la casa di mia moglie e vorremmo eseguire alcuni lavori di ristrutturazione. Se le spese sono sostenute da nostra figlia, può usufruire delle detrazioni fiscali?

... MARCO BORDOLI

Gentile Marco, le confermo che le detrazioni del Bonus Casa e dell’Eco Bonus, benefici entrambi applicabili in un intervento di ristrutturazione, spettano

anche ai detentori dell’immobile, al rispetto di particolari condizioni. Occorre che la detenzione dell’immobile risulti da un contratto di locazione o di comodato regolarmente registrato al momento di avvio dei lavori e sussista al momento del sostenimento delle spese. Inoltre, occorre essere in possesso del consenso all’esecuzione dei lavori da parte del proprietario. Rispettando queste condizioni e sostenendone le spese, sua figlia potrà usufruire delle detrazioni fiscali del Bonus Casa e dell’Eco Bonus sulla casa di proprietà di sua moglie. Le ricordo che la data di inizio dei lavori deve essere comprovata dai titoli abilitativi, se previsti, ovvero da una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà. Il consenso all’esecuzione dei lavori da parte del proprietario, invece, può essere acquisito in forma scritta anche successivamente all’inizio dei lavori a condizione, tuttavia, che sia formalizzato entro la data di presentazione della dichiarazione dei redditi nella quale si intende fruire della detrazione medesima. Le rimarco l’importanza del contratto di comodato registrato perché la sua mancanza, al momento dell’inizio dei lavori, preclude il diritto alla detrazione, anche se si provvede alla successiva regolarizzazione. Infine, le ricordo che la percentuale di detrazione che potrà applicare sua figlia ad entrambi i bonus a cui può accedere è del 36% per le spese sostenute nel 2025. Perché la maggiore detrazione del 50% spetta esclusivamente ai proprietari o ai titolari di diritti reali (usufrutto, uso ed abitazione) sull’immobile, risultando quindi esclusi i detentori quali i comodatari.

Agevolazioni per le zanzariere



Gentile dottore, Le chiedo se sia ancora attivo il bonus zanzariere e se sì, le chiedo quali cautele è opportuno avere per poter godere del beneficio fiscale. Immagino che possano usufruire del bonus solo un certo genere di zanzariere e con una particolare certificazione di un professionista. Grazie per l’aiuto.

... ANTONIA LISSI

Gentile Antonia, la informo che non esiste un bonus zanzariere specifico, invece è riconosciuta una agevolazione per le zanzariere a schermatura solare, che per questo motivo, rientrano negli interventi agevolabili previsti dall’Eco Bonus, perché volti a migliorare l’efficienza energetica. Si tratta quindi dell’Eco Bonus per le schermature solari, le cd. “tende da sole”, per il quale è prevista nel 2025 una detrazione specifica del 50% delle spese totali sostenute per le prime abitazioni dei proprietari o del 36% negli altri casi, fino ad un limite massimo di detrazione di 60.000 euro. Anche per le zanzariere, analogamente alle schermature solari occorre rispettare particolari requisiti. La loro applicazione deve essere solidale con l’involucro edilizio e non devono essere liberamente

montabili/smontabili. Devono proteggere una superficie vetrata ed essere installate all’interno o all’esterno della superficie vetrata stessa. Devono rispettare un corretto orientamento cardinale essendo ammessi solo gli orientamenti da Est a Ovest passando da Sud e sono pertanto esclusi Nord, Nord-Est e Nord-Ovest. Devono possedere un valore del fattore di trasmissione solare totale accoppiato al tipo di vetro della superficie vetrata protetta di un certo valore. Le ricordo che dovrà, essere in possesso di dichiarazione del fornitore che attesti il rispetto di questi requisiti, oltre a dover conservare le schede tecniche del prodotto e il riferimento della marcatura CE. È necessario infine, effettuare, a pena di decadenza del beneficio, la comunicazione all’ENEA entro 90 giorni dalla fine lavori. Comunicazione, per la quale l’ausilio di un professionista tecnico è caldeggiabile. Tecnico di propria fiducia o proposto dal fornitore, da interessare fin dall’avvio dei lavori, per la corretta impostazione dell’intervento ai fini dell’ottenimento del beneficio. Si ricordi di effettuare i pagamenti con i bonifici “parlanti” ad hoc per gli interventi di Eco Bonus e di conservarne la copia, insieme alle fatture ed alla ricevuta, della comunicazione all’ENEA. Quest’ultima contiene il codice CPID che costituisce garanzia che la comunicazione è stata trasmessa correttamente e completa.



Zanzariere a scomparsa FREEPIK

Mercato immobiliare Consumatore più tutelato

Il convegno

Martedì 18 febbraio
nella sede di Ance Como
un approfondimento
della nuova normativa

— Ance Como ospita il convegno sulla tutela del consumatore nell'acquisto immobiliare in programma martedì 18 febbraio alle ore 15 nel Salone Majocchi a Como, in via Briantea 6. L'incontro, ideato da Cm, una delle principali società italiane di controllo tecnico, è aperto a imprenditori, costruttori edili, agenti immobiliari e cittadini con l'obiettivo di fornire un approfondimento sugli ultimi aggiornamenti legislativi.

In particolare, il Decreto Legislativo sulla tutela del consumatore nell'acquisto immobiliare ha subito nel 2023 alcune modifiche significative che hanno rafforzato la protezione degli acquirenti e aumentato la trasparenza del settore. Tra le novità principali, si segnala l'introduzione di un obbligo di maggiore informazione precontrattuale, affinché i consumatori possano acquisire piena consapevolezza della situazione legale, tecnica e urbanistica dell'immobile. Tra l'altro i consumatori hanno ora il diritto di richiedere una verifica tecnica dell'immobile prima dell'acquisto. Durante l'incontro, interverranno alcuni dei maggiori esperti del settore: Silvia Menichetti, avvocato e rappresentante Ance Nazionale; Camilla Pelizzatti, notaio e presidente del Consiglio Notarile dei Distretti Riuniti di Como e Lecco; Claudio Reale, avvocato e amministratore di C&M Organismo di Ispezione; Alfonso Vinci, architetto e direttore tecnico di C&M Organismo di Ispezione; Gabriele Frigerio, ingegnere e rappresentante assicurativo Engineering&Bonding del gruppo Helvetia.

Focus Casa

Le norme e il mercato

Bonus del 50% per i lavori Sì, ma solo con la residenza

I quesiti dei lettori. La detrazione limitata all'abitazione principale
Ristrutturazione del bagno: non tutte le opere godono delle agevolazioni

Prosegue il servizio ai lettori de La Provincia dedicato all'universo della casa. 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, nel 2024 ho acquistato una casa con l'agevolazione prima casa, dichiarando di trasferirvi la residenza entro 18 mesi. Nel 2024 ho iniziato i lavori di ristrutturazione che sono ancora attualmente in corso. Al termine dei lavori chiederò il cambio di residenza. Per i pagamenti effettuati nel 2025 prima di trasferire la mia residenza, posso usufruire ugualmente della detrazione per ristrutturazione del 50% oppure in questo periodo il bonus fiscale sarà del 36%? Grazie.

— CARMELINA LO GIUDICE

Gentile Carmelina, la Legge di Bilancio 2025, per gli interventi di ristrutturazione edilizia ha confermato la detrazione al 50% delle spese sostenute nell'anno 2025 nel caso in cui le medesime spese siano sostenute dai titolari di diritto di proprietà o di diritto reale di godimento sull'unità immobiliare adibita ad abitazione principale. Secondo l'interpretazione letterale della nuova norma la detrazione del 50% spetta al contribuente, esclusivamente in relazione alle spese sostenute nel periodo in cui l'immobile costituisce l'abitazione principale per il medesimo (dimora abituale e residenza anagrafica). Diversamente, per le spese sostenute nei periodi dell'anno in cui i requisiti della residenza e della dimora abituale non risultano soddisfatti, non si può beneficiare della detrazione



Il Bonus Casa interessa esclusivamente le opere di manutenzione straordinaria FREEPIK

del 50%, bensì di quella al 36%. Quindi nel suo caso, secondo questa interpretazione, ad oggi più prudente, non può aver diritto alla detrazione del 50% sulle spese sostenute fino al momento in cui non sposterà la residenza presso l'abitazione in cui sta eseguendo i lavori. Le anticipo che invece secondo un'interpretazione che è più estensiva della norma, ma che oggi ancora non è stata accolta ufficialmente, si ritiene che quando l'unità immobiliare non è adibita ad abitazione principale all'inizio dei lavori, la maggiore detrazione può spettare ugualmente per le spese sostenute per gli interventi a condizione che il medesimo immobile venga adibito ad abitazione principale al termine degli stessi lavori. Su questo punto, servono, perciò, delle tempestive conferme ufficiali da parte dell'Agenzia delle Entrate, per dare risposte certe ai molti casi come il suo.

Buonasera, a breve inizierò i

lavori di ristrutturazione del bagno. Inoltre, sostituirò porte interne, tapparelle, imbiancatura completa, isolamento di alcune pareti dell'appartamento (mini-cappotto). Questi lavori possono beneficiare del bonus ristrutturazione? Grazie

— MARCO NESSI

Gentile Marco, solo alcuni degli interventi che ha elencato e che andrà a realizzare, possono beneficiare del Bonus Casa, che dal 2025 ha la detrazione del 50% solo nel caso in cui si è proprietari o titolari di diritti reali sull'immobile di abitazione principale. In dettaglio i suoi interventi che rientrano nel Bonus Casa sono la ristrutturazione completa del bagno, perché intervento di manutenzione straordinaria; l'isolamento di alcune pareti dell'appartamento con applicazione di mini-cappotto, perché interventi volti al conseguimento di risparmi energetici e la sostituzione con motorizzazione delle

tapparelle nel caso si configurino quali Interventi relativi all'adozione di misure finalizzate a prevenire il rischio del compimento di atti illeciti da parte di terzi. Invece l'installazione delle zanzariere rientra nell'Eco Bonus quali schermature solari al verificarsi di specifiche condizioni. I residui interventi da lei elencati di imbiancatura dell'appartamento e di sostituzione delle porte interne non possono rientrare nel Bonus Casa, in quanto interventi di manutenzione ordinaria che non consentono la detrazione sulle singole abitazioni. Occorrerebbe che gli stessi interventi rientrassero in un lavoro più ampio riguardante tutto l'appartamento di manutenzione straordinaria. Valuti questa soluzione con la consulenza di un professionista tecnico per avere l'opportunità, con un modesto ulteriore aggravio operativo, di poter ottenere la detrazione sulla globalità degli interventi che vuole eseguire.

Tende e vetri sono detraibili?



Buongiorno, vorrei chiedere se posso detrarre alcune spese inerenti a tende da sole e finestre con doppi vetri avendo sostenuto la spesa nel 2023 di una Cila del 2020 (entro i 3 anni) e fatto la pratica Enea nel 2024. La spesa con bonifico parlante per ristrutturazione edilizia (50% detrazione). Grazie.

— LUIGI GIANOLA

Gentile Luigi, le confermo che può detrarsi le spese inerenti alle tende da sole e alla sostituzione delle finestre con doppi vetri che ha sostenuto nella sua abitazione nel 2023. Deve però aver rispettato i requisiti normativi previsti per le singole rispettive detrazioni. Le ricordo che la sostituzione delle tende da sole rientra esclusivamente nell'Eco Bonus. Le principali condizioni prevedono che devono essere applicate solidalmente all'involucro edilizio e devono rispettare l'orientamento da Est a Ovest passando da Sud. Devono possedere uno specifico valore del fattore di trasmissione solare dichiarato dal fornitore. È necessario infine, effettuare, a pena di decadenza del beneficio, la comunicazione all'ENEA entro 90 giorni dalla fine lavori ed occorre effettuare i pagamenti con i bonifici "parlanti" ad hoc per gli interventi di Eco Bonus. Sono

comunque ammessi anche i pagamenti ad hoc del Bonus Casa, versati erroneamente, in quanto sempre "parlanti". Invece la sostituzione delle finestre con doppi vetri ricade alternativamente sia nel Bonus Casa che nell'Eco Bonus. Il Bonus Casa nella misura degli interventi volti al conseguimento di risparmi energetici è più semplice da usufruire essendo sufficiente effettuare il pagamento con il bonifico "parlante" ad hoc per i lavori di recupero edilizio ed inviare una specifica comunicazione all'ENEA, dal valore esclusivamente statistico. Invece l'applicazione dell'Eco Bonus richiede oltre al raggiungimento di particolari specifici requisiti anche la necessità, come per le tende da sole, della trasmissione di una comunicazione all'ENEA entro 90 giorni dalla fine lavori, a pena di decadenza dal beneficio. Ricordo infine che la competenza dei bonus è determinata dal "principio di cassa", in base al quale le spese sostenute nell'anno 2023 dovevano essere indicate e detratte nella dichiarazione dei redditi (Unico o Modello 730) dell'anno 2023, che andava presentata nel 2024. Spero lo abbia fatto, alternativamente può recuperare la detrazione non indicata con due differenti soluzioni: presentare una dichiarazione integrativa dell'anno 2023 oppure decidere di rinunciare alla prima quota annuale di detrazione delle dieci totali, ed avviare la detrazione dalla prossima dichiarazione dei redditi, dell'anno 2024 che andrà presentata quest'anno 2025.



Entro 90 giorni dai lavori è necessaria la comunicazione ad Enea