



RASSEGNA STAMPA

31 Marzo - 27 Aprile 2025

Focus Casa

Le regole e il mercato

Ascensore in condominio Come ripartire le spese?

Cosa si può fare con il Salva Casa

I quesiti dei lettori. Costi (e detrazioni) quando non tutti intendono pagare
Agevolazioni fiscali per il fotovoltaico: valide anche per chi abita all'estero

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, sono residente in Svizzera, regolarmente iscritto all'Aire e possiedo una villetta in Italia dove sono cresciuto e dove hanno abitato tutta la vita i miei genitori. Vorrei installare i pannelli fotovoltaici e cambiare gli infissi. Non avendo Irpef non ho modo di sfruttare i bonus? Grazie

— ANTONELLO FRIGERIO

Gentile Antonello, i cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato ed iscritti all'Aire, possono beneficiare, al pari dei cittadini residenti in Italia, della detrazione Irpef del Bonus Casa per gli interventi edilizi (anche di installazione dei pannelli fotovoltaici e sostituzione degli infissi) sulle loro proprietà immobiliari italiane, ma nei limiti delle imposte dovute in Italia. In sostanza, tutti i contribuenti assoggettati all'Irpef, residenti o meno nel territorio dello Stato, possono portarsi in detrazione dall'imposta il 50% o il 36% delle spese sostenute e pagate con bonifico postale o bancario "parlante", fino al limite massimo di spesa di 96.000 euro per ciascuna unità immobiliare. Tuttavia, nell'ipotesi di incapienza perché le imposte sul reddito non sono dovute in Italia o sono dovute in misura inferiore all'importo detraibile, la detrazione non opera e va perduta relativamente alla singola quota decennale dell'anno in cui si verifica l'incapienza.



L'installazione dell'ascensore beneficia di una detrazione del 75%

Alternativamente al proprietario il familiare convivente, anche in una casa diversa da quella oggetto dei lavori, con il proprietario può sostenere le spese e accedere al Bonus Casa, ma sempre se ha capienza d'imposta. Ma evidentemente questo non può essere il suo caso perché risiedendo in Svizzera non può trovarsi nella condizione di essere convivente in una casa in Italia. Ancora alternativamente, il diritto alla detrazione può trasferirsi anche ad un familiare se lo stesso sostiene le spese e ha un idoneo diritto di detenzione del bene come locatario o comodatario, con un contratto debitamente registrato. Ed è questa l'unica possibilità che intravedo per lei di poter usufruire del Bonus Casa non pagando Irpef in Italia, quello di farlo conseguire ad un suo familiare a cui può concedere in locazione o in comodato la sua villetta. Si ricordi, perché è una condizione indispensabile, di perfezionare la registrazione del contratto di locazione o di comodato prima dell'avvio dei

lavori o se precedente dal momento di sostenimento di qualsiasi spesa relativa all'intervento.

Egregio dottore, nel mio condominio vorrei far mettere un ascensore. Siccome non tutti i condomini ci stanno, chiedo se posso farlo installare lo stesso e, nel caso entrino alcuni condomini, come distribuire le spese (secondo i millesimi o secondo il piano?). Sarà poi possibile usufruire del bonus 75%, (siamo 15 condomini). Premetto che mio marito ultraottantenne ha problemi di salita scale. Grazie e cordiali saluti.

— ANITA ZOTTAREL

Gentile Anita, le confermo che per l'approvazione di lavori finalizzati all'eliminazione delle barriere architettoniche serve una delibera assembleare approvata dalla maggioranza degli intervenuti che rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio. L'approvazione della delibera, come di norma, è valida anche per i dissenzienti, per cui il

costo sostenuto per l'installazione di tali innovazioni va ripartito tra tutti i condomini. La ripartizione avviene con la modalità mista: per la metà in ragione della suddivisione millesimale e per l'altra metà in misura proporzionale all'altezza dei piani degli appartamenti dal suolo. Se invece in assemblea la maggioranza non viene raggiunta i singoli condomini portatori di handicap interessati, individualmente o in gruppo, possono decidere di procedere a proprie spese ai lavori di installazione dell'ascensore. In questo caso l'ascensore è ad uso esclusivo di un solo o più condomino ed è tra questi che va suddivisa la spesa dell'investimento così come le spese di manutenzione, sempre applicando il criterio della modalità mista. Al secondo quesito le rispondo ricordando che l'installazione di un nuovo ascensore può usufruire alternativamente sia del Bonus Barriere che del Bonus Casa. Il bonus più conveniente è il Bonus Barriere per il quale il nuovo impianto dell'ascensore deve rispettare specifici requisiti che sono previsti dal DM 236/1989. Per questa verifica è necessario rivolgersi a un professionista tecnico che valuterà le condizioni necessarie per accedere al Bonus Barriere, rilasciando anche l'obbligatoria certificazione. Il Bonus Barriere prevede una detrazione del 75% della spesa da recuperare in 10 anni. La durata è fino al 2025. Qualora non ricorrerono i presupposti del Bonus Barriere può sempre usufruire del Bonus Casa, in quanto la realizzazione dell'ascensore, a prescindere dai requisiti, rientra nell'ambito degli interventi di recupero edilizio ammessi al bonus.



Gentile dottor Moglia Le scrivo per avere chiarimenti in merito ad un problema che vorrei risolvere. Sono proprietario di una villa, ove risiedo, la cui costruzione è terminata nel 2009. È stata accatastata in Cat A7 Classe 3. È costituita da 2 piani; Quando è stata richiesta la agibilità il Piano Terra (soggiorno - cucina - bagno - camera da letto - disimpegno) è stato classificato come superficie utile abitabile - il Piano Interrato (Cantina di mq 21,57 - Bagno - Lavanderia - Locale sgombero di mq 20,02 - disimpegno) è stato classificato come superficie non residenziale in quanto la altezza dei locali al piano interrato è di mt 2,60. Ora in base al Decreto Salva Casa vorrei cambiare la destinazione d'uso della cantina facendola diventare SALA, da utilizzare per la lettura di libri e per utilizzare i pc, e cambiare la destinazione d'uso del locale di sgombero facendolo diventare TAVERNA.

Chiedo se l'intervento rientra in Edilizia Libera o se è necessaria la SCIA, tenendo conto che i locali sono già riscaldati con calorifero e il locale di sgombero anche di impianto per la fornitura di acqua potabile (che serviva per quando era opportuna la sua pulizia).

La modifica rientra come una nuova richiesta e quindi soggetta ai soli oneri di urbanizzazione o deve essere interpretata come una sanatoria per cui dovrò pagare le sanzioni previste dal decreto Salva Casa? Mi conferma inoltre che al termine della pratica andrà fatta la richiesta di modifica della Rendita Catastale dell'immobile? La ringrazio e

porgo cordiali saluti.

— GIORGIO PIERO SALVI

Gentile Giorgio, il cambiamento della destinazione d'uso della sua cantina e del locale di sgombero rispettivamente in sala e taverna, è un intervento urbanistico di recupero dei seminterrati esistenti, ammesso già dal 2017 con la legge regionale n. 7 del 10 marzo ("recupero dei vani e locali seminterrati esistenti"). Norma che ha previsto questa possibilità dando però facoltà ai singoli comuni di escludere parte del proprio territorio da questa opportunità. I comuni, quindi, avevano a disposizione un termine stabilito dalla legge per deliberare in tal senso. Per questo motivo, è necessario prima di tutto che verifichi che il suo immobile non ricada nelle zone escluse dalla possibilità del recupero. Nella trasformazione devono sempre rimanere rispettati i rapporti aero illuminanti, come previsti dal regolamento d'igiene del comune. Il recupero del seminterrato anche se non comporta opere edilizie, come nel suo caso, non è intervento in edilizia libera ma intervento che richiede la presentazione della SCIA. Gli oneri sono dovuti solo nel caso di incremento del carico urbanistico esistente. Infine, le ricordo che il suo intervento non deve essere considerato in sanatoria dal momento che i locali trasformati, per quanto intuibile dalla sua domanda, non erano mai stati locali abitati. Data la specificità degli aspetti da considerare, è necessario che si interfacci con un professionista tecnico che verifichi il suo caso, con riferimento al richiamato rispetto dei requisiti igienico-sanitari, e che le predisponga l'idoneo titolo abilitativo. A conclusione dei lavori dovrà essere comunicato, sempre a cura dello stesso professionista tecnico, l'aggiornamento catastale conseguente.

Focus Casa

Le regole e il mercato

Parcheggi condominiali Chi decide la gestione?

I quesiti dei lettori. Marciapiede esterno: possibile l'utilizzo del Bonus Casa
Le scelte dell'assemblea e le richieste di un proprietario per i suoi inquilini

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.

Gentile dottore, sto valutando se provvedere al rifacimento del "marciapiede" lungo il perimetro esterno della mia abitazione. L'attuale manufatto in cemento è ammalorato e sarebbe più ordinata una pavimentazione in porfido. Questo genere di interventi è classificato come manutenzione straordinaria e quindi beneficia del Bonus Casa? Se sì, la detrazione sarebbe del 50% (si tratta di abitazione principale)?

— LUCA INTROZZI

Gentile Luca, come noto sulle singole abitazioni gli interventi di manutenzione ordinaria non consentono di usufruire della detrazione del Bonus Casa. Viceversa, la detrazione si rende applicabile se l'intervento diventa di manutenzione straordinaria. Si considerano di manutenzione ordinaria gli interventi di pura e semplice sostituzione senza variazioni dell'esistente; invece, rientrano nella manutenzione straordinaria quegli interventi che comportano delle variazioni rispetto alla situazione preesistente. Relativamente alla tipologia dei suoi lavori le confermo che la realizzazione di una nuova pavimentazione o la sostituzione della preesistente modificando la superficie ed i materiali si configura come intervento di manutenzione straordinaria. Per questo motivo il lavoro che intende eseguire sulla sua casa unifamiliare, di



Nelle abitazioni singole Bonus solo per la manutenzione straordinaria

sostituzione della attuale pavimentazione esterna in cemento che è ammalorata, con altra in porfido potrà usufruire del beneficio del Bonus Casa. In merito alla percentuale di detrazione applicabile al Bonus Casa, come noto, dal 2025 questa è variabile in relazione al fatto che l'immobile sia di proprietà e sia adibito ad abitazione principale del proprietario. Nel caso si realizzino entrambi i requisiti, come nel suo caso, la detrazione è pari al 50% della spesa sostenuta viceversa in tutte le altre situazioni è al 36%. Il limite di spesa massimo è sempre di 96.000 euro. La detrazione si deve recuperare nella propria dichiarazione dei redditi in dieci anni, compensandola con l'Irpef dovuta. Per i soggetti con reddito superiore a 75.000 euro annui, dal 2025 è stato fissato un tetto massimo complessivo di oneri detraibili in base ad un conteggio particolare, da verificare perché potrebbe comportare una decurtazione della detrazione ammissibile.

Buongiorno dottore, vivo in un condominio in qualità di proprietario e precedentemente come inquilino. È stata fatta nell'assemblea costituente una regola che i due posti auto scoperti all'interno del condominio sono a disposizione a rotazione annuale per i soli proprietari residenti (con un piccolo costo annuale) sia che gli stessi avessero a disposizione un box, mentre era vietato il parcheggio agli inquilini locatari. Io personalmente sono stato inquilino locatario per anni e ho sempre rispettato questa regola. Ora un appartamento è stato acquistato per metterlo a reddito ed il nuovo proprietario vuole il posto auto per i suoi inquilini. La maggioranza dei proprietari vuole mantenere la vecchia regola che è sempre stata rispettata fino ad ora. È possibile che con un'azione legale il nuovo proprietario non residente possa vincere la causa e usufruire del posto auto? Attualmente il costo del posto

auto è fissato da sempre in un certo importo annuo, adesso con tutti concordi vorremmo aumentarlo, è fattibile?

— ALBERTO GIUSSANI

In ambito condominiale le decisioni relative all'utilizzo delle parti comuni, come i posti auto, sono di norma stabilite dal regolamento condominiale e dalle delibere assembleari. Rispondo rispettivamente alle due questioni sollevate. Circa l'utilizzo dei posti auto da parte di inquilini, il regolamento che riserva l'uso dei posti auto ai soli proprietari residenti, escludendo gli inquilini, è una disposizione che può essere legittima. Ogni modifica a tale regolamento richiede l'approvazione dell'assemblea dei condomini con le dovute maggioranze. La proposta avanzata da un singolo proprietario non è sufficiente a meno che non si ottenga l'approvazione in assemblea. Né potrebbe egli esperire un'azione legale in quanto si tratta di parti comuni il cui utilizzo, come detto, è regolato dall'assemblea dei condomini. Più in generale ritengo che una azione legale sarebbe inutile in quanto sicuramente i giudici tendono a rispettare le decisioni prese in assemblea a meno che non vi sia stata una violazione di legge. Invece relativamente all'aumento del costo del posto auto, l'aumento proposto è una decisione che l'assemblea può prendere, sempre rispettando le modalità di votazione. Questa decisione deve essere deliberata in assemblea e deve ottenere la maggioranza necessaria. Ritengo importante che tale aumento sia giustificato e non arbitrario, ad esempio per coprire effettivi costi di manutenzione o miglioramento del parcheggio.

Quando il Cin è una necessità



Buongiorno, il mio appartamento è funzionalmente diviso in due, una parte per me e una per mio figlio. Presto mio figlio si trasferirà all'estero per lavoro per almeno un anno. Io vorrei affittare ai turisti la porzione vuota. Devo fare tutte le pratiche (numero CIN ecc. ecc.) come se fosse una "casa vacanze" o, trattandosi di una porzione di residenza principale, la prassi è diversa?

— GIOVANNA CAMINADA

Gentile Giovanna, le ricordo che il legislatore ha introdotto la novità del "codice identificativo nazionale "cd. CIN da richiedere per le locazioni turistiche, locazioni brevi e attività turistico ricettive, il cui obbligo è entrato in vigore dal 1° gennaio di quest'anno 2025. Il CIN deve essere richiesto tramite apposita procedura automatizzata, al ministero del Turismo, dalle unità immobiliari ad uso abitativo oggetto di locazione per finalità turistiche, a quelle destinate alle locazioni brevi, oltre che alle strutture

turistico-ricettive alberghiere ed extralberghiere. L'obbligo è collegato alla tipologia di locazione indipendentemente dal fatto che l'attività venga svolta in unità immobiliari separate o in porzioni delle stesse, come nel suo caso. L'obbligo sussiste sia che la locazione avvenga direttamente che tramite un intermediario. Il CIN deve essere indicato su tutti gli annunci pubblicitari relativi alla struttura ed esposto all'esterno dell'edificio. Chi non si attiene a queste prescrizioni è punito con una sanzione pecuniaria modulata in relazione alle dimensioni della struttura o dell'immobile. La nuova norma ha, nelle intenzioni del legislatore, l'obiettivo di assicurare la tutela della concorrenza e della trasparenza del mercato, il coordinamento informativo, statistico e informatico dei dati dell'amministrazione statale, regionale e locale, oltre che la sicurezza del territorio ed il contrasto a forme irregolari di ospitalità. Le ricordo in ultimo che tra gli altri obblighi a cui deve ottemperare per aprire l'attività di locazione per finalità turistiche o di locazioni brevi, vi è anche quella della segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), presso lo sportello unico per le attività produttive del comune nel cui territorio è svolta l'attività



Il lockbox di una casa vacanza

Opzione Bonus Casa Anche per il parcheggio

I quesiti dei lettori. Agevolazione valida se c'è la pertinenzialità. Non è chiara l'aliquota di riferimento: sempre il 36 o anche il 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.

Egregio Dottor Moglia, chiedo un cortese parere, inerente alla fattibilità di un parcheggio auto in un "area esclusiva" di un corpo-fabbricato, facente parte di un complesso immobiliare. Premetto che detto spazio è confinante con un fabbricato, composto da n°3 proprietari di altrettanti appartamenti e, se è indispensabile chiedere agli stessi una autorizzazione in merito alla realizzazione dell'opera. L'iniziativa è scaturita dalla penuria di posteggi esistenti nell'unica arteria condominiale e, dai "divieti di sosta", dislocati sull'unica strada comunale vicino a quella privata del condominio di che trattasi. Dottor Moglia, Le chiedo, infine, se, per la realizzazione di tale opera, è possibile l'applicazione di un Bonus o altra agevolazione fiscale, per l'ottenimento di una riduzione del costo globale del manufatto in parola.

— GIUSEPPE LOMBARDO

Gentile Giuseppe, premetto che dalla sua domanda non si comprende esattamente quale tipo di parcheggio intende realizzare se un box o dei posti auto. Inoltre, non è chiaro se l'area che lei definisce "area esclusiva" è di sua proprietà privata, o è un'area di proprietà di un fabbricato condominiale. Aggiungo anche che non si comprende se l'area è al momento uno spazio libero o occupato da altre costruzioni. Sono tutti elementi che è



La spesa per il condizionatore può essere ammessa al Bonus Mobili

necessario siano chiariti, per fornirle una risposta corretta sia da un punto di vista edilizio che di applicazione delle regole condominiali. Invece quello che posso fin d'ora chiarirle è che la detrazione del Bonus Casa è riconosciuta anche per gli interventi di realizzazione di parcheggi (autorimesse o posti auto) purché esista o venga creato un vincolo di pertinenzialità con un'unità immobiliare abitativa. La detrazione compete limitatamente alle spese di realizzazione dei parcheggi, che risultino documentate dal pagamento avvenuto mediante bonifico parlante. Dal 2025 la detrazione del Bonus Casa ha due aliquote: del 50% per l'abitazione principale e del 36% negli altri casi, fino ad un massimale di 96.000 euro di spesa. L'Agenzia delle Entrate ancora non ha chiarito se per la realizzazione dei parcheggi di pertinenza delle abitazioni debba applicarsi sempre ed indistintamente la detrazione del 36%, oppure si possa applicare il 50% nel caso di realizzazione di un parcheggio di pertinenza ad una prima abitazione per il

proprietario. Anche se l'applicazione del 50% in quest'ultimo caso, appare logica, allo stato attuale, in mancanza di chiarimenti, l'ipotesi prudentiale è quella di considerare la detrazione pari al 36%.

Buongiorno, visto che non è possibile detrarre nel 2025 la spesa del condizionatore anche se ad alta efficienza energetica se non con ristrutturazione, chiedo se, sostituendo una porta finestra di diverso materiale da quello esistente, posso rientrare nel bonus ristrutturazioni e quindi portare in detrazione anche la spesa del condizionatore. Abito in una casa unifamiliare, non in condominio.

— ALICE VOLONTERIO

Gentile Alice, è da sempre e non solo dal 2025 che la spesa per l'acquisto di un apparecchio per il condizionamento è ammessa al beneficio della detrazione del Bonus Mobili, solo se collegato ad interventi di recupero edilizi che accedono al Bonus Casa. Interventi che su una singola abitazione

come la sua, devono essere almeno di manutenzione straordinaria. La sostituzione di una porta finestra di diverso materiale da quello esistente è considerata manutenzione straordinaria e consente l'accesso al Bonus Casa. Grazie a questo intervento si può usufruire ulteriormente anche del Bonus Mobili, per l'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici, tra i quali anche il condizionatore, destinati ad arredare l'immobile oggetto dei lavori edili. In conclusione, le confermo che con l'intervento che vorrà realizzare nella sua abitazione potrà accedere al beneficio della detrazione del Bonus Mobili per l'acquisto del condizionatore. Il Bonus Mobili prevede ancora fino a tutto il 2025 una detrazione del 50% fino ad una spesa d'importo massimo di 5.000 euro. La detrazione va ripartita, tra gli aventi diritto, in 10 quote annuali di pari importo compensabili dall'Irpef in dichiarazione dei redditi. Condizione indispensabile è che i lavori edili siano avviati prima dell'acquisto dell'elettrodomestico.

Le detrazioni quando si vende



Buongiorno, ho venduto recentemente un immobile di mia proprietà relativamente al quale sto portando in detrazione i costi sostenuti per dei lavori di ristrutturazione condominiale. Nel rogito abbiamo specificato che le predette detrazioni rimangono a mio vantaggio. Oltre alla specifica nel rogito sono richieste comunicazioni, in particolare all'Agenzia delle Entrate?

— LUISA VIGANÒ

Gentile Luisa, colgo l'occasione della sua domanda per illustrare le regole del trasferimento della detrazione nel caso di variazione della titolarità di un immobile che è stato oggetto di interventi per i quali si è usufruito dei bonus fiscali, prima che sia trascorso l'intero periodo di fruizione della detrazione. La norma prevede che la detrazione segua l'immobile, quindi le quote di detrazione non fruite si trasferiscono al nuovo soggetto possessore

dell'immobile. Nel caso specifico di trasferimento con la vendita dell'unità immobiliare sulla quale sono stati realizzati gli interventi, sia che siano stati effettuati sulla singola unità sia che abbiano interessato le parti comuni condominiali, la detrazione non utilizzata in tutto o in parte è trasferita per i rimanenti periodi di imposta, salvo diverso accordo delle parti, all'acquirente persona fisica dell'unità. Quindi solo se viene previsto espressamente che la detrazione rimane in capo al cedente che ha sostenuto la spesa, quest'ultimo continuerà a fruire dell'intera quota della detrazione. Diversamente la detrazione spetta automaticamente all'acquirente dell'immobile. Nel suo caso avendo previsto direttamente nel rogito che le detrazioni per i lavori condominiali sostenuti, dovevano rimanere a suo vantaggio, potrà continuare a detrarre. Oltre a questa previsione specifica nel rogito, non sono richieste ulteriori comunicazioni. Anche ai fini dell'Agenzia delle Entrate non occorrono altri adempimenti, salvo ovviamente osservare in sede di dichiarazione dei redditi un comportamento coerente con quanto deciso e dichiarato.



La sede comasca dell'Agenzia delle Entrate

Sistemazione del terrazzo Valgono le agevolazioni?

I quesiti dei lettori. Quando si risiede in un'abitazione singola i benefici del Bonus Casa sono limitati alla manutenzione straordinaria

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.

Gentile dottor Moglia, chiedo se è possibile accedere alle detrazioni per ristrutturazione nel caso voglia intervenire in un terrazzo. Il lavoro che vorrei fare è la sostituzione della pavimentazione, impermeabilizzazione e ripristino in seguito alle infiltrazioni presenti. Si tratta di un lavoro che può essere effettuato in edilizia libera? Lo è anche la sostituzione del parapetto dello stesso terrazzo? Grazie

GINO FERRARI

Gentile Gino, la sostituzione della pavimentazione e il ripristino della impermeabilizzazione di un terrazzo, è un intervento che se conserva le caratteristiche preesistenti di dimensioni, colore e materiale rientra tra gli interventi di manutenzione ordinaria. Interventi che se eseguiti su una singola abitazione, non consentono di accedere ai benefici fiscali del Bonus Casa. Per rientrarvi, occorre che l'intervento si inquadri nella manutenzione straordinaria, e quindi, comporti il rifacimento della pavimentazione del terrazzo con caratteristiche diverse da quelle preesistenti. Analogamente anche per i parapetti se non vengono variati l'aspetto o l'altezza; quindi, se si realizza una riparazione o rinforzo della struttura conservando caratteri uguali a quelli preesistenti l'intervento è di



La sostituzione della porta basculante del garage gode del Bonus Casa

manutenzione ordinaria, e non usufruisce del Bonus Casa sulle singole abitazioni. Invece, se il rifacimento o sostituzione dei parapetti avviene con altri aventi caratteristiche diverse da quelli preesistenti si rientra nella manutenzione straordinaria e si può usufruire del beneficio. In conclusione, per rispondere precisamente alla sua domanda è indispensabile conoscere la tipologia esatta dell'intervento che andrà a realizzare e se lo stesso è innovativo o meno rispetto al preesistente. Con riguardo agli aspetti urbanistici ricordo che gli interventi che ho descritto di manutenzione ordinaria possono essere fatti in edilizia libera. Invece è necessario presentare una CILA se l'intervento si configura nella manutenzione straordinaria. La consulenza di un professionista tecnico è pertanto consigliabile sia per inquadrare correttamente l'aspetto urbanistico dell'intervento che per

determinare, ed eventualmente indirizzare, il suo possibile accesso alla detrazione.

Buongiorno, intendo sostituire la porta basculante del garage di pertinenza alla mia abitazione principale. Questo intervento è da considerarsi intervento di manutenzione straordinaria? Nel caso la detrazione è del 50% o del 36%? L'intervento attrae anche il bonus mobili da utilizzare per l'acquisto di arredo per l'abitazione principale?

ROBERTO GIURIANI

Gentile Roberto, il Bonus Casa è applicabile alla sostituzione della porta basculante di un garage di pertinenza di una abitazione, se rispetta alcune particolari condizioni. In primo luogo, deve trattarsi di un intervento riconducibile alla manutenzione straordinaria, intervento che si realizza quando la sostituzione della saracinesca avviene con

un'altra con sagoma, colori o materiali diversi. In questo caso è necessario farsi assistere da un professionista tecnico che inquadrerà l'intervento correttamente nella manutenzione straordinaria e presenterà l'idoneo titolo edilizio in comune. Un'altra opportunità è quella di applicare il Bonus Casa nell'ambito degli interventi volti all'adozione di misure finalizzate a prevenire il rischio di compimento di atti illeciti da parte di terzi. Sono gli atti penalmente perseguiti tra i quali rientra il furto. In questo caso, per accedere al beneficio, la sostituzione della porta basculante del garage, dovrà avvenire con altra più sicura rispetto alla precedente. Dovrà, quindi essere rinforzata o blindata o comunque dotata di serrature e fermi di sicurezza. Se il miglioramento è dimostrabile con la comparazione di foto e dati caratteristici della saracinesca precedente con quella nuova, allora si può applicare la detrazione del Bonus Casa. Ricordo che questa agevolazione dal 2025 ha la doppia detrazione del 50% e del 36%. Ancora non è stato chiarito, se i lavori sulle pertinenze di prime abitazioni come nel suo caso possano avere diritto alla detrazione del 50%. Si attendono chiarimenti in merito da parte dell'Agenzia delle Entrate. Per quanto riguarda, poi, il Bonus Mobili con detrazione del 50% su 5.000 euro di spesa nel 2025, il beneficio è applicabile se connesso esclusivamente ad interventi di manutenzione straordinaria che rientrano nel Bonus Casa. Quindi l'acquisto dell'arredo della sua abitazione usufruirà dell'agevolazione esclusivamente se sarà collegato alla prima tipologia d'intervento sopra descritta.

Ristrutturare, si detrae il 50%



Buongiorno, nel 2024 ho iniziato la ristrutturazione della mia unica casa di proprietà. Da due anni abito in affitto in provincia di Milano. Nel 2025 devo completare la ristrutturazione e, essendo la casa non ancora tecnicamente abitabile (fino alla fine dei lavori non ottiene peraltro la agibilità) non sarà la mia abitazione principale. Poiché, appena completati i lavori, vi porterò la residenza, le spese effettuate nel 2025 godranno del 50%? Oppure del 36%? Grazie per il chiarimento

ANDREA MARZORATI

Gentile Andrea, 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. L'agevolazione è connessa alle spese effettivamente sostenute nel periodo con riferimento alla data di pagamento con i bonifici parlanti. Secondo

l'interpretazione letterale della nuova norma, la detrazione del 50% spetterebbe 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, le spese sostenute nei periodi dell'anno in cui i requisiti della residenza e della dimora abituale non risultano soddisfatti, non potrebbero beneficiare della detrazione del 50% ma del 36%. Secondo questa interpretazione, nel suo caso perderebbe la detrazione del 50% sulle spese sostenute fino al momento in cui non sposterà la residenza da Milano presso l'abitazione in cui sta eseguendo i lavori. Però è ugualmente accreditabile una diversa interpretazione più estensiva che fa riferimento ad una precedente posizione dell'Agenzia delle Entrate, che precisava che quando l'unità immobiliare non era adibita ad abitazione principale all'inizio dei lavori, la detrazione spettava ugualmente per le spese sostenute per gli interventi a condizione che il medesimo immobile venisse adibito ad abitazione principale al termine degli stessi lavori. Su questo punto, si attendono, perciò, delle conferme ufficiali e tempestive da parte dell'Agenzia delle Entrate, per dare risposta ai molti casi, come il suo, che si stanno presentando.



La sede comasca dell'Agenzia delle Entrate