



RASSEGNA STAMPA

16 – 31 Marzo 2026

Box e rinnovo del bagno Quali agevolazioni fiscali?

I quesiti dei lettori. Per l'autorimessa necessario il vincolo pertinenziale Bonus Casa: solo se l'intervento è considerato manutenzione straordinaria

Prosegue l'appuntamento con la pagina che tutti i sabati "La Provincia" dedica 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. Risponde alle domande dei lettori Antonio Moglia, responsabile del settore economico e tributario di Ance Como.

Gentile dottore, avrei bisogno di un chiarimento in merito all'acquisto di un box auto. Si tratta di un'autorimessa di nuova costruzione che intendo destinare a pertinenza della mia abitazione principale. Quali sono i requisiti necessari e le modalità di pagamento corrette per poter usufruire del bonus fiscale previsto per i parcheggi pertinenziali?

— MARCO ANDRETTO

Gentile Marco, la detrazione Irpef per il recupero del patrimonio edilizio spetta (nella stessa misura e con regole simili a quelle del Bonus Casa) anche per l'acquisto di posti auto pertinenziali. In particolare, l'agevolazione è riconosciuta per l'acquisto di box e posti auto pertinenziali realizzati da un'impresa costruttrice. In questo caso la detrazione spetta solo per le spese imputabili alla loro realizzazione, che devono essere comprovate da apposita attestazione rilasciata dal venditore. La concessione dell'agevolazione è subordinata alle seguenti condizioni: deve esserci la proprietà o un patto di vendita di cosa futura del parcheggio realizzato o in



Non basta la semplice sostituzione delle piastrelle

corso di realizzazione; deve esistere un vincolo pertinenziale con una unità abitativa, di proprietà del contribuente e se il parcheggio è in corso di costruzione, occorre che vi sia l'obbligo di creare un vincolo di pertinenzialità con un'abitazione; è necessario che l'impresa costruttrice documenti i costi imputabili alla sola realizzazione dei parcheggi, che devono essere tenuti distinti dai costi accessori (questi ultimi non sono agevolabili). I pagamenti devono essere eseguiti con bonifico parlante. Nel caso siano stati versati acconti, la detrazione spetta in relazione ai pagamenti effettuati con bonifico nel corso dell'anno, e fino a concorrenza del costo di costruzione dichiarato dall'impresa, a condizione che: il contratto preliminare di vendita sia stato regolarmente registrato entro la data di presentazione della

dichiarazione in cui si fa valere la detrazione; dal contratto preliminare risulti la sussistenza del vincolo di pertinenzialità tra abitazione e box. Nel 2026 per chi acquista un box pertinenziale ad un'abitazione principale la detrazione è pari al 50%. L'aliquota è ridotta al 36% per i box pertinenziali ad abitazioni diverse dalla principale. La destinazione dell'unità ad abitazione principale di cui il box costituisce pertinenza deve avvenire entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi del primo anno di fruizione del beneficio.

Gentile dottore, vorrei sottoporre alla sua attenzione il mio caso: sto pianificando il rifacimento completo del bagno di casa, che prevede la sostituzione integrale della pavimentazione e dei

sanitari. Vorrei sapere se per questo tipo di intervento posso accedere a qualche detrazione fiscale o bonus edilizio attualmente in vigore.

— GIOVANNI GRAZIANO

Gentile Giovanni, 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 per i proprietari di prima abitazione e del 36% negli altri casi ed è in vigore fino al 2026. Successivamente dal 2027, salvo modifiche o proroghe, la detrazione scenderà rispettivamente al 36% ed al 30% sempre sullo stesso limite di spesa di 96.000 euro. Il beneficio è ammesso esclusivamente in detrazione dall'Irpef dovuta nella sua dichiarazione dei redditi, spalmandola in 10 anni.

Se la partita Iva è forfettaria



Gentile dottor Antonio Moglia, Le scrivo in qualità di titolare di partita IVA in regime forfettario per richiederle un chiarimento tecnico in merito alla possibilità di usufruire delle detrazioni per interventi di ristrutturazione edilizia sulla mia abitazione principale. Essendo il mio reddito professionale soggetto a imposta sostitutiva del 15%, sono consapevole che non è possibile operare detrazioni direttamente in dichiarazione per mancanza di capienza IRPEF. Tuttavia, vorrei sapere se esistano margini di manovra nelle seguenti ipotesi. Qualora possedessi altri redditi minimi soggetti a tassazione ordinaria (es. redditi fondiari o da lavoro dipendente/assimilato), la detrazione spetterebbe sull'intera quota annuale o resterebbe limitata all'imposta lorda dovuta su tali redditi? In caso di proprietà dell'immobile, è possibile intestare i bonifici e le fatture esclusivamente al coniuge/convivente (capiente ai fini IRPEF) per non perdere il beneficio? La ringrazio per la disponibilità.

— ALICE STEFANONI

Gentile Alice, come ben descrive, le detrazioni dei bonus fiscali non si possono compensare dall'Irpef del contribuente calcolata in modo forfettario. Per questo motivo, avendo operato per il regime Iva con il metodo del forfettario, non può detrarsi dall'imposta Irpef sostitutiva del 15% i bonus fiscali, al pari di ogni altra detrazione per le

spese per le quali è ammessa: spese mediche, assicurazioni, spese veterinarie, scuole dei figli, ecc. Invece la compensazione è possibile con gli altri redditi tassati ordinariamente, quali ad esempio: i redditi fondiari derivanti dalla locazione degli immobili, i redditi da lavoro dipendente o assimilati e i redditi diversi (prestazioni di lavoro occasionale, rendite finanziarie, ecc.). La detrazione può avvenire solo esclusivamente sull'Irpef derivante da questi redditi, rimanendo sempre esclusa la possibilità di compensazione dall'Irpef da imposta sostitutiva. Se decidesse di modificare il proprio regime fiscale della partita IVA, passando dal forfettario agli altri regimi previsti dal fisco: semplificato o ordinario, sull'Irpef così calcolata potrebbe detrarsi i bonus fiscali. Valuti questa opzione con il suo professionista commercialista, perché talvolta l'Irpef sostitutiva del 15% potrebbe risultare meno vantaggiosa. Infatti, anche se consente una tassazione inferiore a quella normalmente applicabile, impedisce la possibilità di detrazione dei bonus e delle altre tipologie di detrazione. Va verificato se può essere economicamente più conveniente cambiare il proprio regime fiscale, e quindi pagare un'Irpef più alta ma avere la possibilità di compensare tutte le detrazioni che si possiedono per i bonus o spese di altra natura. Altra soluzione è quella di "appoggiare" la detrazione a soggetti quali il comproprietario dell'immobile o il familiare convivente, che avendo capienza fiscale possono usufruire della detrazione. La ripartizione della detrazione tra lei ed altri soggetti, che hanno titolo alla detrazione, è "comandata" dagli importi delle spese effettivamente corrisposti con bonifico parlante da ciascuno di loro.

Le case vuote sono 99mila Ma abitarci è impossibile

Società. In città gli alloggi inutilizzati sono circa 9mila, il 19% del totale. I costi proibitivi, però, non aiutano. E a patirne è anche il ceto medio

— Più case vuote, più persone senza casa.

Questo è il paradosso sollevato dalla Fondazione Scalabrinì nell'ultimo approfondimento appena pubblicato, sentiti 19 enti e realtà che lavorano sul territorio, dalla Caritas alle Acli, da Confindustria ad Ance. I numeri segnalati dallo studio «Il disagio abitativo a Como: oltre l'emergenza» rendono chiaro il problema. Sono circa, si calcola, circa 99mila le abitazioni sfitte o inutilizzate in provincia di Como, il 27% del patrimonio immobiliare. Circa 9mila in città, il 19% delle case censite. Oltre 250 gli alloggi pubblici dell'Aler vuoti o in attesa di riqualificazione. Nel frattempo però il mercato delle abitazioni sta diventando fuori portata per un numero cre-

sciente di persone. L'affitto medio nel capoluogo è sopra ai 14,8 euro al metro quadrato, i canoni salgono dell'8% ogni dodici mesi, un bilocale ormai raggiunge i 700 euro mensili. Il ceto medio, i comuni lavoratori, fatica a trovare una sistemazione in una città pur ricca di immobili.

«La crisi abitativa - si legge nel documento - non colpisce più solo i soggetti tradizionalmente fragili, sta erodendo anche il ceto medio, generando una vasta area grigia di vulnerabilità invisibile ai radar istituzionali». Senza abitazioni non arrivano nuove energie, significa frenare la produzione. «L'emergenza abitativa è un costo sociale, ma è anche un ostacolo allo sviluppo economico del territorio».

Più spazi al turismo, pregiu-



Il mercato immobiliare a Como ha costi sempre più proibitivi ARCHIVIO

■ «Si sta creando una vasta area grigia di vulnerabilità invisibile ai radar delle istituzioni»

■ «L'emergenza abitativa è anche un ostacolo allo sviluppo economico»

dizi dei proprietari nel concedere affitti, salari fermi, ristrutturazioni bloccate, sono tra i fattori che aggravano il problema. Aler per rispondere ai dipendenti pubblici sta inoltre spostando parte del patrimonio verso questi lavoratori. Gli ultimi, indigenti e stranieri, rischiano di avere ancora meno posto. Secondo la fondazione la perdita della casa è l'ultimo grado dello scivolamento verso l'indigenza. Occorre trovare soluzioni per invertire la tendenza. «Le evidenze raccolte nel corso della ricerca restituiscono un quadro articolato, in cui il

disagio abitativo non appare come un'emergenza circoscritta ma come l'esito di trasformazioni economiche, sociali e relazionali che investono in profondità il territorio. La casa rappresenta spesso il punto in cui queste tensioni si rendono visibili, ma raramente ne costituisce l'origine esclusiva: precarietà lavorativa, indebitamento, solitudine, fragilità familiari e carenza di reti di supporto si intrecciano progressivamente fino a compromettere la tenuta complessiva dei nuclei».

S. Bac.

Como, metamorfosi irreversibile

I giornalisti e le sfide della città

L'incontro

Direttori e firme delle testate locali si confrontano
«Una città di provincia ricca ferma in una bolla turistica»

Non è stato un semplice dibattito, ma un'analisi a cuore aperto su una città che viaggia a due velocità: quella scintillante delle copertine internazionali e quella affaticata di chi la abita. L'associazione Costruiamo ha inaugurato il ciclo "Le Agorà" con l'incontro "La parola ai giornalisti". Sotto la regia del moderatore **Francesco Condoluci**, i direttori e le firme delle principali testate locali si sono confrontati sulle sfide della città e delle elezioni 2027, con un verdetto comune quasi rassegnato: la metamorfosi di Como è ormai irreversibile.

Il tema del "punto di non ritorno" è stato il filo rosso della serata. Per **Diego Minonzio** (La Provincia) la strada è tracciata: «A Como è capitato a sua insaputa di diventare la città di anziani benestanti o milionari americani». Secondo il direttore de La Provincia, il peccato originale è stato perdere l'eccellenza universitaria: «Quando perdi il campus del Politecnico, resti una città di provincia ricca in



Marco Romualdi, Maurizio Pratelli, Emanuele Caso, Andrea Bambace, Diego Minonzio e Francesco Condoluci ieri allo Yacht Club

una bolla turistica. Non mi sembra una strada reversibile».

Maurizio Pratelli (QuiComo) ha rincarato la dose: «Racconto una città divisa e divisiva. Continuo a scrivere degli stessi problemi degli anni '80, dalle paratie al Politeama». L'allarme sociale è stato gridato con forza da **Andrea Bambace** (Espansione TV): «Attenzione a non creare una città che respinge. Como sta diventando esclusiva ed escludente. Con gli affitti folli la gente non resta più qui, nemmeno gli infermieri». Una visione condivisa da **Emanuele Caso** (ComoZero), che vede il centro storico «identico a un qualsi-

asi altro centro», stravolto da un'onda turistica che la politica non governa: «Non c'è un tentativo di governo di questa grande onda». Nemmeno il successo del Como 1907 sembra bastare a invertire la rotta. Se per **Marco Romualdi** (CiaoComo) il calcio è un traino fondamentale, resta il rischio del «flop se gli investitori si stancano dei troppi intoppi sullo stadio». La chiusura di Minonzio è un monito per le elezioni del 2027: «È Rapinese che ha reso così Como o è Como che ha generato Rapinese?». Resta da capire se, oltre il punto di non ritorno, esista ancora lo spazio per un'altra idea di città. **G. Gio.**