

Bonus Casa 110%

Le risposte ai quesiti dei nostri lettori

I PUNTI CHIAVE

Tre le strade per rientrare dalle spese: la detrazione, la cessione del credito e lo sconto in fattura
RISTRUTTURARE SENZA SPENDERE UN EURO: POSSIBILE

Roberto Ragazzi · r.ragazzi@giornaledibrescia.it

Cosa è meglio fare? Cedere il credito d'imposta, chiedere lo sconto in fattura, oppure detrarre il 110% nella dichiarazione dei redditi? Sono sostanzialmente tre le opportunità offerte dal Decreto Rilancio per la riqualificazione della propria casa (energetica o antisismica) senza spendere nemmeno 1 euro. È infatti possibile cedere il 110% del credito alle banche, agli intermediari finanziari, ai fornitori e ad altri soggetti privati. Il decreto consente altresì di

cedere i bonus minori, come il bonus facciate del 90% e quello ristrutturazioni del 50% (ma non il bonus mobili e giardini). Occasione ghiotta per tutti: per le famiglie, per le banche (e insieme a loro anche le utility e le Esco energy service company) che si sono mosse per tempo lanciando offerte specifiche «chiavi in mano» che, oltre a rilevare il credito assistono i clienti nelle procedure burocratiche come sempre in questi casi molto complesse.

Ma cosa conviene fare? Ricordiamo che se

usiamo la detrazione nel 730 ne sfruttiamo l'intero valore nominale del 110% che viene recuperato nell'arco di 5 anni. Nel caso invece decidessimo di cedere il credito ad un altro soggetto, monetizziamo subito anche se perdiamo qualcosa. La scelta è quindi molto personale, dettata dalla convenienza e dalla situazione economica contingente. Il Governo ha preannunciato di voler confermare il 110% almeno fino al 2023 con la prossima manovra. La proroga è un provvedimento atteso da più parti.

L'Ape
I documenti prima di iniziare i lavori

Volevo sapere se per ottenere il bonus 100% bisogna fare dei documenti prima di iniziare i lavori. Sono in possesso di un Ape che risale al 2015: per dimostrare che sono salito di due classi è sufficiente che ne faccia uno alla fine di tutti i lavori, oppure devo farne uno, nuovo, anche prima dell'inizio lavori? //

FRANCESCA - Vestone

I decreti citano: «Per gli interventi ai sensi del Decreto Rilancio, articolo 119, commi 1 e 2, le asseverazioni... contengono la dichiarazione del tecnico abilitato che l'intervento ha comportato il miglioramento di almeno due classi energetiche (o una classe energetica qualora la classe ante intervento sia la A3). All'asseverazione sono allegati gli attestati di prestazione energetica ante e post-intervento rilasciati da tecnici abilitati, dal progettista o dal direttore dei lavori, nella forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio». Da tale estratto si rileva quindi che non si possono confrontare APE redatti secondo diverse normative o con classificazione energetica diversa. //

ANCE BRESCIA

Vale il 110%
Demolizione e ricostruzione

Ho una vecchio immobile ereditato insieme ai miei tre fratelli. L'immobile è solo parzialmente abitato e, per una piccola porzione, inagibile. Deve essere demolito e ricostruito. Possiamo usufruire del Bonus Casa 110% e per quali importi? //

ANDREA - Lumezzane

Sì, il superbonus è un'agevolazione prevista dal Decreto Rilancio, l'aliquota di detrazione delle spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021 è elevata al 110%, per specifici interventi in ambito di efficienza energetica, antisismici, di installazione di impianti fotovoltaici o delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici. Come stabilito dal testo unico dell'edilizia, nell'ambito degli interventi di ristrutturazione sono ri-



Superbonus. Il bonus casa 110% è in vigore fino al 31 dicembre 2021

compresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, pertanto per questi ultimi la detrazione massima per l'isolamento termico è 50 mila euro, per gli impianti è di 30 mila, a cui si aggiungono gli interventi trainati in relazione alla fattibilità tecnico-economica. //

ORDINE INGEGNERI BRESCIA

Lavori all'edificio
Quando rientra il rifacimento del tetto

Il rifacimento del tetto rientra nel bonus 110% completamente o soltanto in alcuni casi? //

GIANLUCA - Brescia

I lavori relativi al rifacimento del tetto possono rientrare nella detrazione del 110% con due modalità: la prima se inseriti negli interventi per la coibentazione dell'edificio, grazie al quale si possono ottenere il miglioramento di due classi energetiche; la seconda come intervento trainato, ossia realizzando interventi che beneficiano del superbonus che permettono di sostenere spese relative al risparmio energetico, tra le quali può rientrare la ristrutturazione del tetto. //

CONFARTIGIANATO BRESCIA

Il credito d'imposta
Quale detrazione per le «altre» spese

Le altre "spese ammissibili" al superbonus (tipo visto di

conformità ecc.) sono da intendersi oltre il valore dell'ammontare ammissibile della spesa, o rientra nello stesso? //

MARCO - Brescia

La circolare dell'Agenzia delle Entrate n° 24 del 8 Agosto ha precisato che le "altre spese ammissibili al superbonus" come ad esempio le spese professionali e/o per il rilascio del visto di conformità, sono detraibili entro il limite previsto per ogni singolo intervento che concorre al superbonus stesso e non oltre. Di conseguenza tali spese devono rientrare nei massimali e non eccedere. //

ASSOCIAZIONE ARTIGIANI

Quanto spendere
Sconto in fattura e la capienza

Lo sconto in fattura da parte dell'Impresa di costruzioni può essere anche superiore alla capienza dell'imposta lorda del Committente? Lo stesso può valere anche per la Banca? //

DANIELE - Iseo

Lo sconto in fattura applicato dal fornitore, o l'acquisto del credito da parte della banca, può essere eseguito anche in eccedenza rispetto alla capienza lorda del committente. Infatti, una ipotetica incapienza parziale del committente, non può compromettere la corretta generazione del credito di imposta derivante dall'applicazione, da parte del fornitore, del cosiddetto "sconto in fattura". Tale inca-

pienza diverrebbe un fattore negativo nel momento in cui il committente decida di optare per la compensazione diretta del credito. Infatti, la detrazione di imposta, è ammessa esclusivamente entro il limite di capienza dell'imposta annua derivante dalla dichiarazione dei redditi. In sostanza, la quota annuale della detrazione che non trova capienza nell'imposta lorda di ciascun anno, non può essere utilizzata dal committente in diminuzione dell'imposta lorda dei periodi successivi né essere chiesta a rimborso. //

BANCA VALSABBINA

La regola
Bonus casa 110% solo per due immobili

Ho letto che ogni proprietario di immobili può usufruire di tale vantaggio per soli due cespiti immobiliari. Possiedo un appartamento in palazzina bifamiliare ove sto progettando, con l'altro proprietario, un intervento finanziario con la legge in oggetto. Possiedo, inoltre, due altri appartamenti in due diversi condomini, ove si sta studiando per altri due interventi. Poiché la maggioranza dei condomini è chiaramente favorevole agli interventi, posso io partecipare all'agevolazione per tutti i tre casi? //

NEVIO - Brescia

Con la Circolare 24/E dell'08 agosto 2020 l'Agenzia delle Entrate ha fornito il seguente chiarimento: «Per i contribuenti persone fisiche, il Su-

perbonus si applica limitatamente agli interventi di efficienza energetica realizzati su un numero massimo di due unità immobiliari, fermo restando il riconoscimento delle detrazioni per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio». Il limite imposto si riferisce alle opere eseguite sulle unità abitative private e non alle opere eseguite sulle parti comuni condominiali per le quali non sono previsti limiti. Altresì non sono previsti limiti per gli interventi classificati come sismabonus. //

ANACI BRESCIA

Lavori «trainati»
Infissi e vetrate sono detraibili

Abito in un immobile con negozi al piano terra; oltre a fare il cappotto, vorremmo sostituire gli infissi degli appartamenti e le vetrate dei negozi. Per ottenere il miglioramento di due classi energetiche si deve tenere conto solo dell'apporto del cappotto o anche di infissi e vetrate? //

DANIELA - Brescia

La certificazione energetica è un processo finalizzato a far conoscere le caratteristiche energetiche dell'intera unità immobiliare che si desidera ristrutturare e dei relativi impianti, quindi è necessario considerare non solo le superfici opache (es: cappotto, isolamento del tetto) ma anche le superfici trasparenti (finestre e vetrate). //

ORDINE INGEGNERI BRESCIA

Villetta a schiera
Se ho già in essere una detrazione

Io vivo in una villetta a schiera e vorrei fare il cappotto, la caldaia e i pannelli solari. Qualche anno fa ho fatto gli infissi nuovi, avendo già una detrazione posso usufruire del Superbonus 110%? Infine, non avendo un attestato energetico della casa, a chi mi devo rivolgere per ottenerlo? //

FRANCESCA - Brescia

La precedente sostituzione degli infissi non impedisce di usufruire del superbonus del 110% purché i nuovi interventi di isolamento termico (cappotto), di sostituzione dell'impianto di climatizzazione invernale (interventi trainati) e l'installazione dei pannelli solari (intervento trainato dai precedenti) consentano di migliorare di almeno due classi energetiche il fabbricato. Per quanto attiene, all'Ape, si deve rivolgere ad un tecnico abilitato. Per tecnico abilitato si intende ogni professionista che sia iscritto all'albo/ordine/collegio e che abbia l'abilitazione per la redazione Ape. //

ANCE BRESCIA

Comodato gratuito
La sistemazione di due unità

Si possono ristrutturare 2 abitazioni (casa primaria e appartamento dato in comodato gratuito) usufruendo per entrambe del bonus 110%? In questo caso cambiano gli importi detraibili? //

G.L. - Brescia

La risposta è affermativa. Il superbonus spetta per le spese sostenute per interventi realizzati su un massimo di due unità immobiliari. La detrazione è riconosciuta per gli immobili residenziali anche se concessi in comodato o in locazione. L'agevolazione è calcolata su massimali indicati nell'articolo 119 del DL 34/2020, tali importi si riferiscono al singolo intervento. Per esempio in caso di realizzazione del cappotto termico la spesa massima è di euro 50.000 per l'edificio unifamiliare, il contribuente potrebbe beneficiare di una detrazione di euro 100.000 in caso possieda due edifici unifamiliari posti in due comuni diversi. //

CONFARTIGIANATO BRESCIA