

ECONOMIA

Bonus Casa 110%

Le domande dei lettori e le risposte dei nostri esperti

Nei condomini basta un voto su tre

In assemblea facile dare il via libera al superbonus Detrazione solo col salto di due classi energetiche

Flavio Archetti

BRESCIA. Nei giorni scorsi il Senato ha approvato il maxi emendamento al ddl di conversione del decreto legge 104 di agosto 2020. I «primi chiarimenti» hanno riguardato anche il sostegno e il rilancio dell'economia, tra cui quelli attesissimi sul bonus del 110%. Ieri, a pochi giorni di distanza, del «super sconto» si è parlato al Brixia Forum di via

Caprera nell'incontro «Bonus e superbonus: gli aspetti fiscali», dedicato ai professionisti del settore e organizzato dalla Borsa immobiliare di Brescia e da Pro Brixia, l'azienda speciale della Camera di commercio.

I relatori, il commercialista Andrea Cioccarelli e l'avvocato Niccolò Bertelli, sono partiti dal generale per arrivare al particolare. «In condominio la decisione sui lavori da svolgere, e se svolgerli, sarà collettiva e in capo a un terzo dell'assemblea - ha spiegato Ciocca-



Condominio. 110% in discesa

relli. Per deliberarli basteranno solo 334 millesimi anziché dei due terzi, ma la scelta di cosa fare del bonus sarà individuale e ognuno lo spenderà come gli sembrerà più opportuno».

Solo il residenziale. In ogni caso le detrazioni del 110% sugli interventi saranno possibili solo su edifici a destinazione prevalentemente residenziale. «Servirà una quota del 50% più uno di spazi residenziali per calare il bonus su tutto l'immobile - ha precisato l'esperto -. In questo caso, però, sarà possibile detrarre al 110% solo le spese per le parti comuni. In un condominio in cui il residenziale sia inferiore alla metà, il 110% si applicherà solo agli appartamenti e non agli spazi usati diversamente. Quando la metà verrà superata invece i benefici fiscali potranno essere goduti da tutti, anche da eventuali srl di negozi o uffici che vi operano».

Qualche specifica è arrivata anche per la proprietà dell'edificio. «Per essere considerato tale, il condominio dovrà avere più proprietari - ha ricorda-

to Bertelli -. In caso sia uno solo, il vano scala, l'ingresso e i pianerottoli non potranno essere ritenuti condominiali, ma proprietà privata, e quindi le caratteristiche per il bonus non ci saranno».

Da non dimenticare, la necessità assoluta di migliorare di due classi la tenuta dell'immobile in fatto di prestazioni energetiche dopo gli interventi di riqualificazione. «Il salto deve riguardare il condominio nel suo insieme e non qualche unità immobiliare. L'Ape convenzionale che lo certificherà dovrà essere quindi la somma delle diverse capacità degli appartamenti del condominio». Secondo Cioccarelli e Bertelli «oggi il modo per non sborsare soldi con il super bonus è concretizzare lo sconto in fattura. Con la cessione del credito, prima di cedere ed essere pagati, le spese andranno sostenute». //

Cessione del credito Il prestito «ponte» ricevuto in banca

Volevo sapere se le banche, oltre ad acquistare il credito di imposta, offrono a committenti e fornitori finanziamenti per sostenere finanziariamente l'esecuzione delle opere oggetto di superbonus? //

MARCO - Brescia

Le banche, oltre a procedere all'acquisto del credito di imposta così come definito dal decreto, offrono generalmente dei cosiddetti «finanziamenti ponte» studiati per concedere supporto finanziario ai committenti o fornitori sino all'avvenuta cessione del credito di imposta una volta maturato. Per i committenti sono semplici finanziamenti studiati in base alle singole esigenze creditizie mentre, per i fornitori, le forme utilizzate sono generalmente delle aperture di credito basate sull'anticipo di contratti o di fatture connesse al «superbonus». //

BANCA VALSABBINA

Locazione Se l'appartamento è dato in affitto

Il proprietario può usufruire delle agevolazioni (per esempio sull'involucro esterno) anche se l'alloggio è concesso in locazione? //

GIUSEPPE - Erbusco

I soggetti beneficiari al Superbonus 110% devono possedere o detenere l'immobile oggetto dell'intervento in base ad un titolo idoneo che può essere: proprietà, nuda proprietà, usufrutto, oppure in base ad un contratto di locazione registrato. Conseguentemente nel caso prospettato la possibilità di accedere al Superbonus 110% è concessa al proprietario in quanto ne sostiene le spese. //

ASSOCIAZIONE ARTIGIANI

La trasformazione Demolizione di edifici fatiscenti

Il bonus può essere usato anche per demolizioni/ricostruzione o addirittura per la sola demolizione di edifici fatiscenti, quindi senza ricostruzione, a vantaggio magari di aree verdi o parcheggi? //

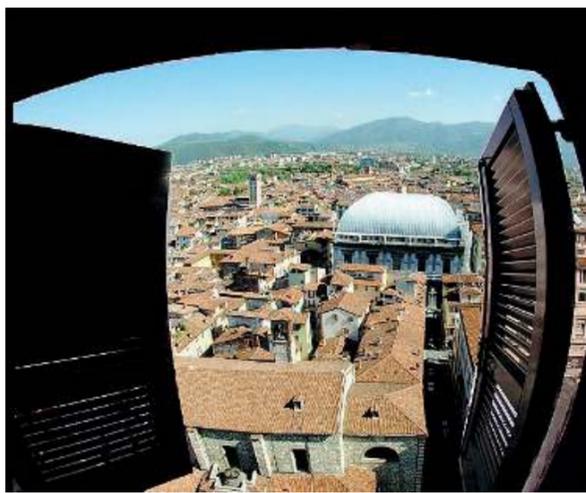
AGOSTINO - Brescia

L'Ecobonus 110% è ammesso nel caso di demolizione e ricostruzione purché l'intervento avvenga nel rispetto dei requisiti minimi del miglioramento delle due classi energetiche e purché si tratti di lavori classificabili come ristrutturazione edilizia (art.3, comma 1, lettera d), del DPR n. 380/2001). Sono quindi consentiti gli interventi di demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. L'agevolazione non spetta, invece, per la sola demolizione dell'edificio fatiscente. //

ANCE BRESCIA

Condominio Lavori trainanti e bonus facciate

Sto acquistando un appartamento a piano terra in un condominio e voglio migliorarne la classe energetica (infixi, riscaldamento a pavimento, caldaia ecc.). Gli altri condomini però ad oggi non hanno intenzione di fare un intervento trainante comune. Di conseguenza volevo avere conferma che la normativa dice che non posso usufruire io come singolo del bonus. Inoltre supponendo di riuscire mettere d'accordo



Ristrutturare casa. Oggi più facile con le detrazioni del Bonus 110%

tutti i condomini su un intervento trainante - per esempio il cappotto esterno - potrei "allacciare" eventuali lavori del mio singolo appartamento sopra citati per detrarre al 110%? //

ANDREA - BRESCIA

Nella risposta all'interpello n. 408, l'Agenzia Entrate specifica che anche il singolo condomino, nel caso di lavori sulle pareti esterne del condominio di propria pertinenza, può accedere all'ecobonus del 110%, a patto di rispettare i requisiti generali previsti dalla norma ed in caso di lavori autorizzati dall'assemblea condominiale. Per quanto concerne i requisiti, resta l'obbligo che gli interventi sull'involucro dell'edificio interessino almeno il 25% della superficie disperdente lorda. Sarà altresì necessario conseguire il miglioramento di almeno 2 classi energetiche dell'edificio condominiale, e non solo del singolo appartamento. In presenza di lavori trainanti sul condominio è possibile accedere al Bonus 110% per le opere di riqualificazione energetica eseguiti sul proprio appartamento. Per gli interventi interni l'Agenzia chiarisce che sono considerati trainati e possibili solo a patto che vi siano anche quelli trainanti relativi alle parti comuni dell'edificio in condominio.

Solo in questo caso ciascun condomino potrà anche effettuare sulla propria unità immobiliare interventi trainati con il superbonus 110%. In alternativa rimane valido il bonus 65%. //

ANACI BRESCIA

Ecobonus Sostituzione caldaia e detrazione del 50%

Mi appresto a sostituire la caldaia con nuova a condensazione classe A+ volendo usufruire solo della deduzione fiscale 50% e per la quale provvederò al pagamento con bonifico «parlante». Ai fini del recupero fiscale, è preferibile indicare come causale nel bonifico «ristrutturazione edilizia» senza quindi ulteriori incombenze di segnalazione dati o «Ecobonus 2020» con conseguente macchinoso obbligo segnalazione a Enea? //

LUCIANO - Brescia

La sostituzione della caldaia permette di accedere alla detrazione fiscale del 50% della spesa sostenuta se effettuata su immobile abitativo. Il beneficio della detrazione fiscale per le ristrutturazioni spetta a condizione che il pagamento sia eseguito tramite il bonifico, bancario o postale,

cosiddetto «parlante». Nella causale del pagamento si consiglia di riportare la dicitura «Bonifico relativo a lavori edilizi che danno diritto alla detrazione prevista dall'articolo 16-bis del Dpr 917/1986». Si ricorda che dal 2018 è stato introdotto l'obbligo di trasmettere all'Enea le informazioni sui lavori effettuati anche per i lavori di ristrutturazione che comportano risparmio energetico e utilizzo di fonti rinnovabili. La trasmissione deve avvenire entro 90 giorni dalla data fine lavori. Di conseguenza anche nel caso di agevolazioni per le ristrutturazioni edilizie sorge l'obbligo di trasmissione documenti all'Enea, pur se meno macchinoso rispetto agli adempimenti richiesti per l'Ecobonus. //

CONFARTIGIANATO BRESCIA

Casa in comproprietà Coibentare il sottotetto

Possiedo una casa in comproprietà con sorella, con tetto parzialmente da rifare e nel contempo si coibenta il sottotetto per migliorare la classe energetica. Rientra nella concessione del bonus 110%? //

GRAZIELLA - Ospitaletto

L'isolamento del tetto rientra tra gli interventi edilizi trainanti per usufruire dell'agevolazione del 110%; il superbonus spetta però solo se l'intervento di isolamento termico coinvolge il 25 per cento della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio oltre al miglioramento di due classi energetiche dell'intero edificio. //

ORDINE INGEGNERI BRESCIA

Come partire Caldaia e pompa di calore

Se installo una caldaia a condensazione e pompa calore



GLI ESPERTI RISPONDONO
ALLE TUE DOMANDE
SUL BONUS CASA

SCRIVI A
bonuscasa@giornaledibrescia.it

(condizionatore) posso accedere bonus 110%. E visto che io non ho classificazioni Ape per la mia casa, quando devo farla redigere: a lavori fatti o prima di inizio lavori? E infine chiedo dove eventualmente devo mandare carte per usufruire del bonus? //

GIANLUCA - Brescia

La normativa in argomento, prevede che per poter beneficiare dell'agevolazione maggiorata al 110%, gli interventi volti alla riqualificazione energetica dovranno rispettare i requisiti tecnici minimi previsti dai decreti ministeriali emanati. Detti requisiti minimi devono consentire, nel loro complesso ed anche congiuntamente all'installazione di impianti solari fotovoltaici o all'installazione di sistemi di accumulo integrati negli impianti solari fotovoltaici: il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio funzionale indipendente con uno o più accessi autonomi situate all'interno di edifici plurifamiliari; ovvero il conseguimento della classe energetica più alta (attualmente la classe A4). Il conseguimento della classe energetica richiesta per beneficiare del "superbonus" deve poter essere dimostrata mediante l'attestato di prestazione energetica (Ape) di cui all'art. 6 de IDLgs. 192/2005, prima e dopo l'intervento, rilasciato da un tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata. La risposta è negativa nella misura in cui la sostituzione della caldaia con pompa di calore non sia in grado di migliorare la prestazione energetica dell'edificio di almeno 2 classi, o comunque entro la classe più alta. È consigliabile rivolgersi ad un tecnico abilitato che possa fornire una consulenza specifica in materia. Diversamente è possibile beneficiare del bonus energetico di cui alla 296/2006 e s.m.i. con previsione, per i soli anni 2020 e 2021, di poter accedere alla «cessione del credito» o dello «sconto in fattura». //

GIANLUIGI PRATI ODCEC BRESCIA