

Bonus Casa 110%

Le risposte degli esperti ai quesiti dei nostri lettori

PUNTI DI VISTA

Non è detto che in assemblea tutto fili liscio: chi dirà che i lavori non sono poi così necessari e chi teme per i ponteggi...

MA PERCHÉ UN CONDOMINIO DOVREBBE DIRE NO?

No, non è detto che tutto fili liscio in assemblea convocata per dire sì o no ai lavori del 110% e questo nonostante i molti vantaggi. Da Ponte di Legno arriva la notizia che un condominio ha detto no.

La ragione? Il dover consegnare le chiavi al capocantiere per tre mesi ha frenato il sì. E poi mettete in conto i più classici battibecchi, qualche proposta che magari "puzza" di conflitto d'interesse oppure, e più semplicemente, qualcuno che non vuole avere per casa e per le scale muratori e tecnici

vari. C'è poi il tema, che già si registra in qualche assemblea, del rischio legato ai ponteggi che, nel caso di lavori per il cappotto termico, sono indispensabili. E qui emerge il timore legato al dover avere per qualche mese un ponteggio vicino a finestre e balconi con qualche rischio per la sicurezza.

Nella gran parte, però, le assemblee condominiali sin qui tenute (ricordiamo che in assemblea basta la maggioranza dei condomini e un terzo dei millesimi) hanno espresso grande interesse. Naturalmente, come abbiamo già avuto modo di ribadire,

prima di avviare i lavori è necessario essere sicuri della qualità dei tecnici e dei professionisti che si incaricano di seguire pratiche e lavori. L'entità delle agevolazioni è tale che non è difficile pensare che i controlli saranno severi. E, come noto, a rispondere per lavori non adeguati saranno, in ultima istanza, i condomini. Promemoria finale: ad ogni buon conto sarà bene - anzi: indispensabile - verificare la congruità delle polizze assicurative che ogni professionista deve presentare. Più è alta la polizza più garantiti saremo...



GLI ESPERTI RISPONDONO
ALLE TUE DOMANDE
SUL BONUS CASA

SCRIVI A
bonuscasa@giornaledibrescia.it

Credito d'imposta La cessione alla banca

Ho un'imposta su redditi inferiore al credito che scaturebbe grazie al bonus casa 110% per lavori che vorrei fare. Avrei ugualmente il diritto al credito d'imposta da cedere poi ad una banca? //

GABRIELLA - Brescia

Nel caso in cui il committente che non opta per lo sconto in fattura abbia parziale incapienza in termini di capacità compensativa del credito di imposta generato tramite un intervento soggetto a «Superbonus», la quota di incapienza (o la totalità del credito di imposta generato), può essere ceduto ad un istituto di credito. //

BANCA VALSABBINA

Coibentazione Tetto o sottotetto rientra nel 110%?

L'isolamento/coibentazione del tetto rientra nel bonus soltanto se è abitabile il sottotetto? Oppure anche nel caso, ad esempio, di una classica villetta a schiera dove non c'è sottotetto? //

PIERLUIGI - Brescia

No, non è vi è alcuna indicazione sul sottotetto e la sua abitabilità; pertanto l'agevolazione spetta per l'isolamento del tetto, 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. Quindi a queste condizioni vale anche in una villetta a schiera senza sottotetto. //

ORDINE INGEGNERI DI BRESCIA

Scadenze Superbonus e bonus facciate

Il Superbonus al 110% vale fino al 31.12.2021; perché il bonus facciate al 90% si esaurisce al 31.12.2020? //

ROBERTO - Brescia

Allo stato attuale la norma che fa riferimento al cd Superbonus prevede una detrazione al 110% per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021, a fronte di

specifici interventi in ambito di efficienza energetica, di interventi di riduzione del rischio sismico, di installazione di impianti fotovoltaici nonché delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici (cd. Superbonus). Le nuove disposizioni che consentono di fruire di una detrazione del 110% delle spese, si aggiungono a quelle già vigenti, fra le quali vi è il cd «bonus facciate», introdotto per abbellire gli edifici delle nostre città, e che consente di recuperare il 90% dei costi sostenuti nel solo 2020 senza un limite massimo di spesa ed al quale possono beneficiarne tutti. //

GIANLUIGI PRATI ODCEC BRESCIA

Condominio Bifamiliare ma indipendente

Sono il proprietario di un'abitazione bifamiliare in un contesto condominiale con entrata indipendente preceduta da un ingresso comune con altre 5 unità familiari, ogni unità ha il proprio cancello pedonale indipendente, volevo sapere come sono classificato per usufruire del superbonus 110%. //

MARINA - Brescia

L'Agenzia delle Entrate ha chiarito che il Superbonus 110% può essere richiesto anche per lavori realizzati su unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari a condizione che gli stessi siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno. Nella Circolare 24/E/2020 è stato precisato che una unità immobiliare può ritenersi funzionalmente indipendente qualora sia dotata di impianti di proprietà esclusiva e disponga di un accesso indipendente, non comune ad altre unità immobiliari, chiuso da cancello o portone d'ingresso che consenta l'accesso dalla strada o da cortile o giardino di proprietà esclusiva. È stato chiarito che può ritenersi autonomo l'accesso da una strada privata e/o in multiproprietà in quanto né nella norma né nella circolare 24/E/2020 sono previste limitazioni in ordine alla proprietà pubblica o privata della stessa. //

ANCE BRESCIA



È il momento di ristrutturare. Con il superbonus detrazione al 110%

Se demolisco Immobilie accatastato C6

Ho presentato un piano di recupero di un immobile accatastato come C6. Dopo la demolizione diventerà civile abitazione. Ho diritto al 110%? Se invece di appellarmi al 110% eseguo una ristrutturazione normale, il credito d'imposta si può cedere alla banca? //

LUCIA - Brescia

Nelle FAQ pubblicate dal Ministero dell'economia è stato confermato che è possibile usufruire del Superbonus anche nel caso di cambio di destinazione d'uso dell'immobile da non abitativo ad abitativo purché dal titolo abilitativo risulti chiaramente che l'immobile diverrà abitativo e che le opere consistano in un intervento di ristrutturazione edilizia e non in un intervento di nuova costruzione. Per quanto riguarda, infine, la cessione del credito, la stessa è applicabile anche ai lavori rientranti nel bonus ristrutturazioni, ma solo se relativi a spese sostenute nel 2020 e nel 2021. //

ANCE BRESCIA

Quale detrazione Sto comprando casa e ho il preliminare

Siamo in procinto di acquistare una villetta a schiera

con ingresso indipendente possiamo usufruire del 110 per effettuare cappotto caldaia a condensazione e serramenti anche se non siamo ancora i proprietari ma abbiamo fatto solo il preliminare d'acquisto? //

SAMANTHA - Brescia

Con la Circolare 24/E dell'08 agosto 2020 l'Agenzia delle Entrate ha fornito il seguente chiarimento: «Ha diritto alla detrazione anche il promissario acquirente dell'immobile oggetto di intervento immedesimato nel possesso, a condizione che sia stato stipulato un contratto preliminare di vendita dell'immobile regolarmente registrato». //

ANACI BRESCIA

Ecobonus Scambiatore di calore del teleriscaldamento

Vorrei sapere se posso utilizzare l'ecobonus per la sostituzione dello scambiatore di calore (caldaia) del teleriscaldamento. //

ROBERTO - Brescia

Il miglioramento dell'efficienza energetica per beneficiare della detrazione fiscale ecobonus deve rispettare le condizioni indicate alla normativa e la sola sostituzione dello scambiatore di calore non raggiunge i parametri richiesti. //

CONFARTIGIANATO BRESCIA

Lavori al secondo piano Casa composta da 2 appartamenti

Possiedo una casa ceduta in donazione, da mio papà vivente, posso usufruire dei benefici fiscali del super bonus, ecobonus, e bonus ristrutturazione? La casa ha due appartamenti posso fare i lavori solo sulla parte sopra? Io ho già in detrazione lavori fatti sulla casa dove abito, su questa casa mio papà ha in detrazione il tetto rifatto qualche anno fa, il tetto ora non verrebbe toccato. //

FULVIO - Brescia

Dal quesito non si comprende se i due appartamenti sono distintamente accatastati e se hanno un accesso stradale comune. Qualora fossero distintamente accatastati con unica entrata stradale e mancando il requisito di condominio purtroppo l'accesso al superbonus è precluso in quanto viene meno l'indipendenza funzionale. Se invece siamo in presenza di un'unica unità immobiliare accatastata e l'intervento trainante e trainato viene effettuato su almeno il 25% delle superficie disperdente lorda del fabbricato con miglioramento di almeno due classi energetiche la risposta è positiva. Il fatto che sull'immobile sia già stato fatto un intervento di rifacimento del tetto non preclude alla richiesta del superbonus. //

ASSOCIAZIONE ARTIGIANI

Lavori trainanti Caldaia e pannelli fotovoltaici

Installando una caldaia nuova a condensazione e installando pannelli fotovoltaici si può usufruire del bonus 110% o non sono lavori trainanti. //

CLAUDIO - Toscolano

La sostituzione dell'impianto di climatizzazione invernale su edifici autonomi, con caldaia a condensazione con efficienza almeno pari alla classe A, a pompa di calore, è ammessa quale lavoro trainante al bonus 110%, anche abbinato all'installazione di impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo. Le detrazioni sono calcolate su un ammontare complessivo di spese non superiore a 30.000 euro, compre-

se le spese per smaltimento impianto sostituito. //

ALBERTO COBELLI ODCEC BRESCIA

Proprietario unico Una palazzina con più appartamenti

Volevo un chiarimento circa l'applicabilità del bonus al 110% per ristrutturazioni. E' vero che per ristrutturare la mia palazzina in centro storico di cui sono l'unico proprietario composta da diversi appartamenti anche in affitto bisogna che qualche unità della medesima abitazione sia intestata anche a qualcun altro? E' possibile installare il fotovoltaico sul tetto, in una porzione di tetto rivolta a sud che nessuno può vedere? //

ACHILLE - Brescia

Gli interventi edilizi trainanti, senza almeno uno dei quali non si può usufruire dell'agevolazione, sono l'isolamento termico, la sostituzione di impianti di climatizzazione e gli interventi antisismici. Il superbonus non si applica agli interventi, di isolamento e di impianti, realizzati sulle parti comuni a due o più unità immobiliari distintamente accatastate di un edificio interamente posseduto da un unico proprietario. L'installazione dell'impianto fotovoltaico è eseguibile, fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali e delle altre normative. //

ORDINE INGEGNERI BRESCIA

Bonus 50% Il cambio infissi e la detrazione

Dovrei cambiare gli infissi del mio appartamento, una porta finestra, quattro finestre. Posso avere il bonus sconto 50%? //

GIUSEPPE - Brescia

La sostituzione degli infissi può beneficiare della detrazione del 50% come bonus ristrutturazione edile se la sostituzione avviene con altri aventi saggoma, materiali o colori diversi. Nel caso in cui venga realizzato un intervento che gode dell'agevolazione del 110%, per esempio il rifacimento del cappotto dell'edificio, anche la sostituzione degli infissi potrebbe fruire della stessa percentuale di detrazione qualora vengono rispettati i requisiti minimi di trasmittanza termica richiesti dall'ecobonus. //

CONFARTIGIANATO BRESCIA