

> **ECONOMIA**

Bonus Casa 110%

Le agevolazioni per la ristrutturazione degli immobili

Nel condominio strada spianata in assemblea per il superbonus

Per il via libera ai lavori basta la maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo dei millesimi

BRESCIA. La norma è chiara: per fare partire il 110% nei condomini basta che in assemblea i lavori vengano approvati dalla maggioranza degli intervenuti, che rappresenti almeno un terzo delle quote millesimali (333,333 millesimi). È soprattutto nella ristrutturazione del condominio che l'agevolazione fiscale del bonus 110% esprime tutto il suo potenziale. Come sappiamo per ottenere il «bonus» è indispensabile rispettare alcune condizioni - spiega Elena Rossetti, presidente di Anaci Brescia, associazione che riunisce gli amministratori condominiali -: la prima chiede che l'immobile su cui si faranno i lavori non abbiano problemi di illeciti o abusi edilizi; la seconda che gli interventi portino al miglioramento di almeno due classi energetiche, e se non possibile (perché magari ci si trova in classe A3) al raggiungimento della massima.

Assemblea. Il nodo delle maggioranze in assemblea condominiale risulta quindi di facile soluzione nei grandi o medi condomini (con frazioni di 15-40 appartamenti di proprietari diversi). Ma può diventare complessa nelle piccole realtà, dove un solo condomino può risultare titolare di 400 o 500 millesimi e quin-

di può esercitare diritto di voto. La questione è sempre esistita, d'altro canto proprio il Codice prevede un doppio binario per le maggioranze (le teste e i millesimi).

Il percorso. Nel caso in cui si intenda eseguire i lavori de-traibili al 110% sarà necessario convocare una o più assemblee straordinarie, per stabilire come procedere e pianificare gli interventi. Di norma è l'amministratore a provvedere alla convocazione, anche su sollecitazione degli stessi condomini. L'amministratore ha facoltà di fissare più riunioni consecutive convocando gli aventi diritto con un unico avviso in cui sono indicate date e ore di tutte le riunioni successive. Più nel dettaglio, si parte con l'avviso di convocazione dell'assemblea e la presentazione dell'ordine del giorno. Poi toccherà a valutazione dei lavori da eseguire e offerte economiche.

Cessione del credito. Non c'è maggioranza che tenga per quanto riguarda la cessione del credito. Dopo aver deliberato il lavoro al 110% la scelta tra fruizione del bonus come detrazione in 5 anni, cessione del credito o sconto in fattura è individuale ed il condominio non può deciderla.

Ricordiamo che non tutti i condomini possono essere interessati alla cessione del credito. L'opportunità offerta dallo Stato di un interesse del 2% annuo (ovvero il 10% spalmato su 5 anni), potrebbe essere finanziariamente molto appetibile. Il credito verrebbe incassato ogni anno nel mese di luglio, direttamente in pensione o nello stipendio con il modello 730 e potrebbe essere visto da qualcuno come un buon investimento.

In banca è più comodo. È evidente che non sono sempre queste le considerazioni che prevalgono tra i condomini. Spesso la scelta su come trattare il credito dello Stato viene fatta per comodità. E la banca è una delle scelte più appropriate. Ogni istituto di credito in questi mesi ha stilato la propria offerta di finanziamento dei lavori potendo agilmente muoversi attorno a quel «10%» in più messo a disposizione dallo Stato sulle spese effettuate.

Nessun anticipo. Facendo la scelta della banca il singolo condomino quindi non dovrà anticipare nulla per i lavori e non avrà quote da saldare nel corso dello stato di avanzamento dei lavori.

Anche solo per le difficoltà di gestione da parte dell'amministratore, le scelte diverse dalla cessione «collettiva» del credito vanno scoraggiate, ma restano un diritto in discutibile di ogni singolo condomino.

Passaggi non banali sono la procedura di selezione dei professionisti. Ma di questo parleremo la prossima settimana. // R. RAGA. - F.ARC.



Edilizia. Più facile acquistare e ristrutturare casa con gli incentivi

Bonus Casa 110%: sul sito del GdB le FAQ elaborate da Enea e Cened



A due settimane dall'avvio di Bonus Casa 110% - il progetto editoriale di GdB e Teletutto - sono centinaia le domande dei lettori arrivate in redazione, all'indirizzo mail bonuscasa@giornaledibrescia.it. Quesiti non solo sul Superbonus, ma anche su tutte le altre agevolazioni ancora in vigore. Per questo, oltre a pubblicare sul canale web le risposte dei nostri esperti, abbiamo arricchito la sezione Documenti, dove mettiamo a disposizione tutti i materiali utili per orientarsi tra le detrazioni fiscali, a partire dai testi completi delle normative. Novità degli ultimi giorni è poi l'aggiunta delle domande tecniche più frequenti, raccolte e elaborate da Enea (Agenzia nazionale per le nuove tecnologie, l'energia e lo sviluppo economico sostenibile) e da Cened (società a partecipazione regionale che si occupa della certificazione energetica degli edifici). Online, inoltre, continua la pubblicazione quotidiana di articoli e approfondimenti.



BONUSCASA110%
GDB

MAIN SPONSOR 

PREMIUM SPONSOR 

IN COLLABORAZIONE CON













SCOPRI DI PIÙ NELL'AREA DEDICATA A GDB BONUS CASA 110% SU WWW.GIORNALEDIBRESCIA.IT

AVVISO AI NAVIGANTI

Alcuni condomini si stanno già muovendo. Ma da quanto dice un lettore, alla sua assemblea è andato tutto un po' troppo...veloce

ACCELERARE VA BENE, MA OCCHIO A NON SBATTERE

Gianni Bonfadini - g.bonfadini@giornaledibrescia.it

Magnifico, qualcosa si muove. In attesa che il quadro normativo complessivo si vada definendo (adesso anche la Corte dei Conti ha chiesto chiarimenti al Mef su alcuni aspetti del Superbonus 110%), in attesa che l'Enea (cui compererà il controllo sui lavori fatti) avvii il portale dove comunicare l'inizio dei lavori stessi, ebbene in attesa di avere la cornice complessiva dell'agevolazione 110%, alcuni condomini si stanno già muovendo. È una buona notizia, attesta l'interesse che attorno al tema c'è.

L'altro ieri, un lettore segnala però un dubbio, esprime una preoccupazione. Ovvero: l'amministratore del suo

condominio ha convocato la scorsa settimana un'assemblea per presentare, per l'appunto, le agevolazioni 110%. E lo ha fatto invitando un professionista che ha più volte ribadito il concetto chiave: ai condòmini i lavori nulla costeranno. E si tratta di 1 milione secco, stante la pur sommaria valutazione dello stesso professionista. Tutti contenti, dunque. Sì, naturalmente. Ma, al nostro lettore, la cosa non convince del tutto. In primo luogo si chiede se su un'operazione di questo tipo non sarebbe opportuno avere perlomeno due valutazioni professionali. Vero è - come più volte ribadito - che nulla si dovrà per la spesa (ma sarà proprio

così, si chiede il lettore) visto che poi il credito del condominio sarà ceduto ad una Esco (?) peraltro non specificata, ma in un incontro piuttosto svelto stante la posta in gioco, mi sarebbe piaciuto avere qualche dettaglio in più. Ad esempio, ricorda sempre il lettore, che tipo di garanzie hanno i condòmini che, in caso di controllo dell'Enea e nel caso di non corretta esecuzione dei lavori stessi, non si debba poi rifondere il credito ceduto? È un buon argomento su cui non saprei dire con competenza. Giro la domanda agli ordini professionali: il tecnico che assume l'incarico deve fornire garanzie e assicurazioni? E se sì di che tipo e importo?



Finestre e infissi hanno il 110% se si mette il cappotto alla casa

In ogni caso è sempre necessario il salto di due classi energetiche Il nodo colonnine e fotovoltaico

Lavori «trainati»

BRESCIA. La distinzione tra interventi trainati e trainati fatta dal legislatore all'articolo 119 del Decreto Rilancio, e ribadita con il Decreto Asseverazione e dai chiarimenti dell'Agenzia delle entrate, è chiara.

I primi sono condizione ineliminabile, salvo una singola e specifica eventualità, per poter accedere al Superbonus del 110%. In poche parole non ci può essere sgravio fiscale per i trainati senza che venga effettuato congiuntamente almeno uno dei trainanti (isolamento termico delle superfici opache o di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti). Rispettato questo obbligo il privato può a tutti gli effetti accedere al Superbonus.

Tre categorie. Per comodità, data il numero piuttosto elevato dei singoli lavori finanziabili, i trainati possono essere suddivisi in tre categorie: interventi di efficientamento energetico, installazione di impianti solari fotovoltaici o di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici.

Nel primo caso la normativa di riferimento è l'articolo 14 del decreto legge 63/2013, che prevede specifici interventi quali acquisto e posa di finestre e infissi, sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con caldaie a conden-

sazione superiori o uguali alla classe A, sostituzione di scaldacqua, impianti di climatizzazione invernale a biomasse (l'elenco è parziale, per maggiori informazioni è possibile consultare gli allegati 1 e 2 al Decreto Asseverazioni).

Il salto di due classi. In ogni caso gli interventi di efficientamento energetico, trainanti e gli eventuali trainati, devono assicurare, anche congiuntamente agli interventi di installazione di impianti fotovoltaici con sistemi di accumulo, il miglioramento di almeno due classi energetiche o, se non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta. Medesimo requisito è richiesto per quegli immobili sottoposti alla tutela disciplinata dal Codice dei beni culturali e del paesaggio o che per effetto di regolamenti edilizi, urbanistici e ambientali non possono essere interessati da lavori trainanti (l'eccezione a cui si faceva riferimento nell'incipit).

Per quanto riguarda invece l'installazione di impianti solari fotovoltaici il Superbonus si applica alle spese sostenute dal primo luglio 2020 al 31 dicembre 2021 anche per eventuali sistemi di accumulo integrati. In ogni caso l'aliquota del 110% è utilizzabile, oltre che all'abbinamento con un trainante, qualora avvenga la cessione in favore del Gestore dei servizi energetici (Gse) dell'energia non auto-consumata in sito o non condivisa per l'autoconsumo (nell'ambito delle comunità energetiche). Sul fronte economico la detrazione è calcolata su un ammontare complessivo delle spese stesse non superiore a 48 mila euro, e comunque nel limite di spesa di 2.400 euro per ogni kW di potenza nominale dell'impianto solare fotovoltaico, per singola unità immobiliare. Tale limite è ridotto a 1.600 euro per ogni kW di potenza nel caso in cui sia contestuale a un intervento di ristrutturazione edilizia, di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica.



Cambio serramenti. Possibile la detrazione del 110%

Ricarica veicoli. L'ultima categoria di trainati è invece molto ristretta e riguarda in modo specifico l'installazione delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici. Per poter usufruire dell'agevolazione fiscale questa deve ovviamente essere eseguita congiuntamente a un intervento di isolamento termico delle superfici opache o di sostituzione degli impianti di climatizzazione ed calcolata su un ammontare massimo delle spese pari a 3 mila euro. // S. MART.

Lavori trainanti: l'isolamento termico è determinante

Non ci può essere Superbonus senza trainanti, il numero di questi interventi è limitato e ben specificato dalla norma di riferimento. Si può infatti parlare di trainanti qualora si realizzino lavori di isolamento termico sugli involucri o di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale, sulle parti comuni o sugli edifici unifamiliari o unità immobiliari di edifici plurifamiliari funzionalmente indipendenti. Ma l'aliquota maggiorata al 110% è applicabile anche nel caso in cui si effettuino lavori antisismici, con la detrazione già prevista dal Sismabonus che viene elevata al 110% per le spese sostenute dal primo luglio 2020 al 31 dicembre 2021. Si tratta di interventi realizzati su tutti gli immobili purché classificabili come ristrutturazione edilizia e non come nuova costruzione.

IL SUPERBONUS 110%

1 Quando si applica il 110%

Ad alcuni interventi di riqualificazione energetica, capaci di conseguire un significativo incremento della prestazione energetica, e gli interventi di messa in sicurezza antisismica.

2 Strumenti finanziari

Due possibilità: il maxibus può essere convertito in sconto in fattura sui costi dovuti all'impresa, oppure trasformato in credito d'imposta con facoltà di cessione a banche o imprese.

3 I beneficiari

Possono usufruire di una detrazione dall'Irpef del 110% delle spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021 (30 giugno 2022 per gli interventi realizzati da Iacp).

4 A quali case si applica

L'ecobonus 110% e il sismabonus 110% si applicano alle prime e seconde case, sia unifamiliari, sia villette a schiera, sia unità immobiliari in condominio. Al massimo su due unità immobiliari.

infogdb

SPECIALE DEPURATORI D'ARIA HealthPro

Aria pulita per una vita più sana.



HealthPro Il depuratore d'aria specifico per asma e allergie, cattura le particelle virali.

HealthPro è in grado di catturare le particelle ultra fini che altri depuratori non catturano.

eco
therm
IMPIANTI

rivenditore autorizzato per l'Italia

IQAir
First in Air Quality

www.ecotherm.it

Via Luigi Abbiati, 19 Brescia - Tel. 030 358 1800

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 per 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 trainanti) 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