

IL MIO 110% RISPONDE

L'intervento deve toccare l'involucro con incidenza oltre il 25%**BENEFICI SUBORDINATI ALLE CARATTERISTICHE Quesito**

Sono comproprietario, per la quota di 1/6, di un fabbricato da considerarsi seconda casa. Le altre quote sono suddivise con altri parenti, non appartenenti tutti al medesimo nucleo familiare (1/6 madre, 2/3 zie). L'immobile è distribuito su 4 piani, suddivisi come segue: piano terra destinato ad uso cantina con proprio accesso indipendente (costituisce a catasto subalterno 1); piani primo e secondo adibiti ad abitazione (costituiscono a catasto il sub 2); piano terzo, sottotetto (grezzo mai ultimato, privo di impianti, non abitabile ed attualmente non dichiarato a catasto). Io sono un libero professionista in regime forfettario. Ho diritto ad usufruire dell'ecobonus per (i) la realizzazione del cappotto termico al fabbricato e (ii) la sostituzione dei serramenti? Inoltre, in posizione adiacente a una porzione della facciata est della casa, che fa parte sempre dello stesso mappale ma con ingresso indipendente, è presente un casolare distribuito su due piani (ex stalla, con soprastante fienile), individuato a catasto come subalterno 3. Posso usufruire del sismabonus per interventi finalizzati (i) al rifacimento del solaio intermedio e del tetto, ed (ii) al consolidamento delle pareti portanti? Posso inoltre usufruire dell'ecobonus per interventi

di isolamento termico delle pareti, copertura e sostituzione infissi, legati a un contestuale cambio d'uso in abitativo?

S.B.

Risposta

Ai fini del 110% rilevano esclusivamente gli interventi di efficientamento energetico ed antisismico effettuati su: a) parti comuni di edifici in condominio; b) edifici residenziali unifamiliari; c) unità immobiliari residenziali situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di almeno un accesso autonomo dall'esterno. Per rispondere alla prima domanda, sembra possibile ricondurre l'immobile di proprietà del lettore agli «edifici unifamiliari» per tali intendendosi «un'unica unità immobiliare di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare», secondo la definizione fornita dal decreto attuativo 6/8/2020. Affinché sia agevolabile l'intervento deve interessare l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda complessiva e deve portare al miglioramento di almeno due classi energetiche; tuttavia non sono agevolabili i lavori che interessano volumi non riscaldati come, nel caso di specie, il piano sottotetto. Nel caso in cui l'installazione del «cappotto termico» rispetti i requisiti anzidetti, il lettore potrà godere del superbonus sia per tale intervento sia per la sostituzione delle finestre (intervento

trinato). Rispetto alle modalità di fruizione dell'agevolazione, il contribuente non potrà usufruire della detrazione dall'imposta lorda in ragione del regime fiscale forfettario cui ha aderito. Potrà invece optare per un contributo sotto forma di sconto sul corrispettivo, operato direttamente da chi esegue i lavori. In alternativa, o in caso di sconto parziale, il lettore potrà optare per la cessione di un credito d'imposta di importo corrispondente alla detrazione astrattamente spettante ad altri soggetti, ivi inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari. Rispetto al secondo quesito, riguardante la spettanza delle agevolazioni fiscali sismabonus e superbonus per gli interventi effettuati sul casolare, si ricorda che beneficiano di tali misure le spese per interventi antisismici delle unità immobiliari situate in zona a rischio sismico 1, 2 e 3. Inoltre, anche il sismabonus rileva se effettuato su edifici residenziali. Il lettore potrà usufruirne a condizione che sin dal provvedimento autorizzativo della ristrutturazione sia previsto il cambio di destinazione. Infine, se il casolare oggetto di ristrutturazione non è dotato di impianto di riscaldamento non sarà possibile accedere alle detrazioni da superbonus.

GESTIONE AUTOMATIZZATA DEGLI IMPIANTI Quesito

Tra i lavori di efficientamento energetico che verranno realizzati sulla mia abitazione è prevista anche l'installazione di un sistema di building automation. Vi sono caratteristiche specifiche che deve possedere l'impianto per beneficiare della detrazione? La

spesa è integralmente ammessa in deduzione?

S.P.

Risposta

Per essere considerati interventi nel campo della building automation l'installazione della rete di dispositivi automatizzata dovrà rispettare i seguenti requisiti tecnici: mostrare attraverso canali multimediali i consumi energetici, mediante la fornitura periodica dei dati; mostrare le condizioni di funzionamento correnti e la temperatura di regolazione degli impianti; consentire l'accensione, lo spegnimento e la programmazione settimanale degli impianti da remoto. Rispetto all'installazione del sistema di building automation sono ammesse in detrazione le spese di fornitura e posa in opera di tutte le apparecchiature elettriche, elettroniche e meccaniche nonché delle opere elettriche e murarie necessarie per l'installazione e la messa in funzione a regola d'arte sia del sistema di building automation sia degli impianti termici. Sono altresì incluse tra le spese ammissibili al superbonus le spese per le prestazioni professionali. Non è invece possibile considerare tra le spese ammesse in detrazione quelle per l'acquisto di dispositivi che permettono di interagire da remoto con le predette apparecchiature, quali telefoni, cellulari, tablet e personal computer, ed apparecchiature simili.

risposte a cura di Loconte&Partners

© Riproduzione riservata

I quesiti possono essere inviati a superbonus@italiaoggi.it

