

BONUS CASA

Come utilizzare il Superbonus anche se si possiede solo un reddito basso

NIENTE 730 O MODELLO UNICO

BISOGNA CHIEDERE LO SCONTO IN FATTURA

Avendo chiesto spiegazioni in merito all'utilizzo del Superbonus del 110% relativo a lavori di efficientamento energetico, il commercialista mi ha comunicato che poiché sono titolare di soli redditi soggetti a cedolare secca, non posso utilizzare direttamente il bonus fiscale. È vero?

Sì, tuttavia l'Amministrazione finanziaria ha confermato che i contribuenti assoggettati a tassazione sostitutiva (tra cui la cedolare secca) o comunque a rischio esclusione per insufficienza di imposta, possono comunque fruire del Superbonus mediante meccanismi alternativi alla detrazione che non può essere utilizzata a causa delle modalità di tassazione del contribuente. Queste modalità alternative sono date dalla facoltà di optare per la concessione: a) di un credito, cedibile ad altri soggetti, corrispondente alla detrazione di imposta spettante; b) un contributo corrispondente alla detrazione, fino all'importo massimo del 100% della spesa, sottoforma di sconto sul corrispettivo dovuto al fornitore di beni e dei servizi necessari alla realizzazione dell'opera. In questo caso il fornitore pratica lo sconto e recupera il contributo anticipato mediante la maturazione di un credito d'imposta, utilizzabile direttamente o - a sua volta - cedibile a terzi.

IMPRESA CAPOFILA

ATTENTI ALL'ASSICURAZIONE

Data la complessità di gestire tutti i numerosi fornitori che a vario titolo è necessario che partecipino all'operazione finalizzata all'ottenimento del Superbonus, ho ritenuto di organizzarmi, individuando un'impresa capofila (General Contractor) che ha assunto l'incarico di coordinare tutte le attività e gestire tutti gli interventi nel loro insieme. Mi sono però pervenute informazioni, per cui alcune spese se fatturate dal General Contractor non sono detraibili. Mi sapete dare chiarimenti in proposito?

A oggi non risultano essere stati for-

niti chiarimenti ufficiali sul punto. Tuttavia, non sussistendo norme che espressamente limitano in tal senso la detraibilità del bonus, potrebbe ritenersi che dette spese siano comunque detraibili, dal punto di vista strettamente fiscale, naturalmente se dettagliatamente esposte in fattura, nel rispetto dei massimali di costo per ogni tipologia di intervento. Rimane invece un grosso dubbio per quanto attiene agli aspetti assicurativi, essendo sul punto difficile garantire all'effettivo beneficiario del bonus (nel caso per l'appunto non risulti essere formalmente il committente) la copertura assicurativa in caso di infedele attestazione/asseverazione.

LAVORI TRAINANTI

È SUFFICIENTE IL CAPPOTTO TERMICO

Possiedo un immobile in un comprensorio turistico di una nota località balneare. Come me, una buona parte dei consorziati sarebbe interessata a eseguire alcune opere strutturali sugli immobili, realizzati a suo tempo con tecniche costruttive economiche e non dotati di impianto di riscaldamento.

In particolare, abbiamo tutti condiviso l'intenzione di isolare gli immobili con cappotto termico, sostituire gli infissi e adottare impianti solari per la produzione di acqua calda sanitaria. Grazie a questi soli interventi, ci è stato confermato il miglioramento della prestazione energetica degli immobili di almeno due classi. Possiamo accedere al Superbonus al 110% anche se non abbiamo alcun impianto di riscaldamento da "sostituire"?

I diversi interventi "trainanti" che beneficiano dell'agevolazione sono previsti dalla normativa in modo autonomo e indipendente: l'isolamento delle superfici opache può certamente essere eseguito indipendentemente dalla sostituzione dell'impianto di riscaldamento. Allo stesso si possono accompagnare gli altri interventi di riqualificazione energetica previsti, quali la sostituzione degli infissi e/o l'installazione di impianti fo-

voltaici. Se all'insieme delle opere realizzate ("trainanti" e non) consegue il miglioramento della prestazione energetica degli immobili di almeno due classi, l'agevolazione è dovuta. Tuttavia, l'Agenzia delle entrate - con una circolare del 2007, n. 36/E, relativa agli interventi di risparmio energetico previsti dalla Legge finanziaria del 2007 - ha dettato «sulla base di quanto si deduce dalle disposizioni concernenti la certificazione energetica» degli edifici, il principio per cui tra le «specifiche caratteristiche degli immobili per l'accesso alle agevolazioni rientra quella di essere dotati di impianto di riscaldamento».

Sono proprietario di una casa di antica costruzione, riscaldata originariamente soltanto con un caminetto nel salone e una cucina economica a legna in cucina. Nel tempo i precedenti proprietari hanno aggiunto dei termoconvettori elettrici fissi nelle stanze da letto e nei bagni. Quando ho acquistato, alcuni dei termoconvettori erano rotti. Vorrei sapere se il rifacimento integrale dell'impianto di riscaldamento beneficerebbe del super bonus al 110%.

Sì. Secondo la norma di riferimento (art.2, comma 1, lettera l-trices del D.lgs 192/05) la definizione di impianto termico è: «impianto tecnologico fisso destinato ai servizi di climatizzazione invernale o estiva degli ambienti, con o senza produzione di acqua calda sanitaria». Non si fa distinzione rispetto alla tipologia di impianto (se a gas, gasolio, elettricità, legna, pellet) né ha rilevanza che l'impianto sia attualmente funzionante o abbia necessità di interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria. Conta invece che l'impianto sia "fisso" e che copra gli "ambienti" dell'immobile. Non è richiesto che anche i disimpegni siano muniti di radiatori, convettori o simili, potendo essi essere riscaldati anche

IL CONDOMINIO

PROPRIETARI DI IMMOBILI IN AFFITTO

indirettamente.

Ho letto che non è possibile usufruire del Superbonus al 110% in edifici composti da più unità immobiliari di un unico proprietario o di proprie-

tari. È possibile fruire del Superbonus se le unità immobiliari di un edificio appartengono a diversi proprietari sono concesse in locazione o in comodato a un unico soggetto (detentore)?

Sì, qualora resti ferma la costituzione del condominio risulta infatti irrilevante la mera detenzione degli immobili di un edificio, essendo, invece, necessario avere riguardo alla proprietà degli stessi. La nascita del condominio non richiede, peraltro, alcuna delibera apposita, venendo in essere automaticamente nel momento in cui più soggetti costruiscono su un suolo comune ovvero quando l'unico proprietario di un edificio non ceda a terzi piani o porzioni di piano in proprietà esclusiva, realizzando l'oggettiva condizione del frazionamento.



A cura
del Network



JURIDICUM
www.juridicum.net





QUOM

new column radiators

www.
quom-radiator

IL TERMOSIFONE SARDO

AD ALTO RISPARMIO ENERGETICO

Via Meucci 25, zona industriale - 09040 San Vito (SU)
tel. 070.9928270 - email: commerciale@quom.it