

Interventi trainanti e trainati, la rateazione è differenziata

Le risposte degli esperti del Sole 24 Ore al forum con i lettori

Pubblichiamo alcune risposte ai quesiti sul superbonus del 110%, che sono stati spediti dai lettori all'indirizzo internet www.ilsole24ore.com/forum110 (le risposte fornite dagli esperti del Sole 24 Ore sono consultabili a questo indirizzo).

Prezzi non previsti

Se la superficie su cui sarà applicato il pannello isolante per l'esecuzione del cappotto non presenta le necessarie condizioni di planarità, esempio muratura in pietra di antica costruzione, si renderà necessario l'intervento di "spianatura". In questo caso il prezzo a metro quadro suggerito da Dei o dal Ministero non è congruo. Il professionista ha la possibilità di elaborare un proprio prezzo unitario da inserire nel computo metrico?

In tal caso, stando anche alle bozze di decreti circolate in questi giorni, nell'ipotesi in cui il prezzario regionale o quello unico nazionale non abbia indicazione in relazione all'intervento specifico è possibile far riferimento a listini e mercuriali della camera di commercio o a prezzi di mercato. Resta necessario l'asseverazione della congruità dei costi del tecnico che certifica l'intervento.

Marco Zandonà

Conteggio delle unità

Il numero di due proprietà immobiliari è un limite che si applica sul singolo condominio o in senso assoluto? Quindi, se la proprietà personale sono

diversi in diverse province del paese è possibile, per tutte le unità immobiliari, accedere al bonus del 110%?

In base a quanto previsto dall'articolo 119, comma 10 del DL 34/2020, considerando le modifiche apportate in sede di conversione in legge, le persone fisiche che non agiscono in regime di impresa, arte o professione, possono beneficiare della detrazione del 110% per gli interventi realizzati sul numero massimo di due unità immobiliari, fermo restando il riconoscimento delle detrazioni per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio. Pertanto, il limite di due unità immobiliari è per soggetto persona fisica, e non



A CONTATTO CON I LETTORI

È possibile inviare i quesiti al forum con gli esperti dedicato all'agevolazione

per unità immobiliari detenute dalla persona fisica in un singolo condominio. Mentre per la quota parte della detrazione spettante al condomino per gli interventi eseguiti dal condominio non ci sono limiti.

Alessandro Borgoglio

Rateazione differenziata

A seguito del rifacimento del cappotto termico procederò con alcuni interventi trainati, collegati a questo (infissi e condizionatore). Questi ultimi dovrebbero essere detraibili al 110% ma vorrei sapere se in cinque anni o in dieci anni. I tempi di recupero sono differenziati tra interventi?

cienza energetica qualificata di cui all'articolo 14 del DL 63/2013, richiamato dall'articolo 119, comma 2, del DL 34/2020, mantengono la loro rateazione in dieci quote annue di pari importo.

Alessandro Borgoglio

Intervento non completato

Ho effettuato, nel 2019 e nel 2020, lavori di ristrutturazione consistenti in demolizione e ricostruzione di un immobile (seconda casa) in cui insistevano due subalterni e su cui ho fruito del sismabonus all'80 per cento. Allo stato attuale i lavori strutturali sono completati e adesso dovrei continuare con la chiusura dei muri perimetrali (cappotto termico) e con l'isolamento termico del lastrico e del tetto inclinato. Posso fruire del superbonus al 110% su questi lavori (trainanti) e, di conseguenza, su quelli a seguire per tutti e due gli immobili?

Se l'intervento è unico (abilitato dallo stesso provvedimento urbanistico abilitativo dei lavori) e non ancora completato, si applica il 110% solo nell'ipotesi in cui il plafond del sisma ed ecobonus non sia stato pienamente utilizzato (96.000 per sisma e 40.000 per ecobonus per ciascun subalterno non pertinenziale).

Marco Zandonà

Condizionatori

I condizionatori/split godono del beneficio fiscale del 110 per cento?

La risposta è affermativa se si tratta di un edificio unifamiliare, e non di un condominio, e solo come intervento di sostituzione integrale dell'impianto di riscaldamento con la pompa di calore

le proprietà personali sono
quattro, relative a immobili

realizzati da interventi:

Gli interventi trainati di effi-

ciamento come pompe di calore.

Marco Zandonà