

i quesiti

## **L'agevolazione facilita demolizioni e ricostruzioni**

*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](http://www.ilsole24ore.com/forum110) (le risposte fornite dagli esperti del Sole 24 Ore sono consultabili allo stesso indirizzo ).

### **La casa rurale**

#### **Una casa agricola inquadrata come abitazione principale può fruire del bonus 110 per cento?**

La risposta è affermativa, anche se si dovesse trattare di una seconda casa. Per il 110% occorre effettuare uno degli interventi trainanti, quali l'isolamento termico o la sostituzione dell'impianto di riscaldamento, oppure un intervento di miglioramento sismico.

*Marco Zandonà*

### **Coibentazione lastrico**

**Il singolo proprietario dell'immobile con riscaldamento termoautonomo, posto all'ultimo piano di un condominio di recente costruzione, può fruire del superbonus 110% andando a riqualificare il lastrico solare di copertura con adeguata coibentazione e realizzando un intervento su una superficie superiore al 25 per cento di quella disperdente della stessa unità immobiliare? L'intervento dev'essere eventualmente approvato dall'assemblea per dargli carattere condominiale?**

Si ritiene che la superficie disperdente lorda superiore al 25% dovrebbe riguardare l'edificio e non il singolo appartamento. Per la installazione dell'impianto fotovoltaico servirebbe l'autorizzazione del condominio, trattandosi di una proprietà comune.

*Gian Paolo Tosoni*

### **Italiani all'estero**

**L'applicazione del superbonus 110 % è possibile anche per un proprietario con residenza all'estero (iscritto all'Aire), che al momento non ha redditi in Italia?**

Tenuto conto che lo sconto o la cessione del credito non richiede la capienza di imposta la risposta è affermativa, fermo restando che non è possibile la detrazione in dichiarazione dei redditi.

*Marco Zandonà*

**Rudere in pietra**

**Ho un rudere (seconda casa) in pietra in zona sismica che vorrei demolire e ricostruire come era prima con la stessa volumetria. Sfruttando il superbonus al 110% e il sisma bonus quali sono gli interventi che vengono agevolati con esso è quali invece sono gli interventi non agevolati?**

Con la conversione in legge del Dl 34/2020 il comma 3 dell'articolo 119 riporta che «Nel rispetto dei suddetti requisiti minimi, sono ammessi all'agevolazione, nei limiti stabiliti per gli interventi di cui ai citati commi 1 e 2, anche gli interventi di demolizione e ricostruzione di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380».

Il lettore potrà quindi godere dell'agevolazione per i lavori riferiti all'isolamento termico (lettera a comma 1), a tutti gli altri interventi di efficienza energetica (comma 2), ai lavori riferiti al sismabonus (comma 4), all'installazione di impianti solari fotovoltaici (comma 5).

*Simona Lenzi*

**Il 110% per l'ex caseificio**

**Sono una persona fisica proprietaria di un edificio cielo-terra, composto da un locale ex caseificio con destinazione agricola al piano terra e da un appartamento di civile abitazione (A/2) al piano primo. Gli interventi energetici agevolabili al 110% (cappotto termico, sostituzione impianti di riscaldamento e raffreddamento, e fotovoltaico) possono essere considerati per la spesa complessiva dell'edificio? O solo per la civile abitazione?**

Possono essere considerati anche gli interventi per il caseificio, purché chi li esegue sia una persona fisica non imprenditore, in quanto l'articolo 119 del Dl 34/2020 non riserva l'agevolazione alle abitazioni ma a tutte le categorie catastali escluse A/1, A/8 e A/9.

*Gian Paolo Tosoni*

### **Opzioni del forfettario**

**Sono un professionista in regime forfettario. Posso accedere anch'io al bonus 110% sul risparmio energetico o l'agevolazione mi è preclusa in quanto con il mio regime non posso detrarre alcunché?**

Il regime forfettario non consente di fruire delle ordinarie deduzioni e detrazioni Irpef.

Di conseguenza, nel caso in cui l'unica fonte reddituale sia quella professionale in regime forfettario, si potrà optare per la cessione del relativo credito d'imposta o per l'ottenimento di un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto al fornitore, fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso.

*Fabio Chiesa*

© RIPRODUZIONE RISERVATA