

Niente superbonus per la nuova costruzione

Le risposte degli esperti del Sole 24 Ore sulla nuova agevolazione

Pubblichiamo le risposte ad alcuni quesiti sul Dl Rilancio giunti all'indirizzo www.ilsol24ore.com/forumrilancio, dove sono consultabili anche altri chiarimenti degli esperti del Sole 24 Ore.

L'abitazione principale

Un edificio è stato acquistato con i benefici prima casa, ma non è abitabile, e sarebbe possibile spostarvi la residenza solo dopo interventi radicali. Si può considerare abitazione principale, in quanto destinata a diventarlo?

A norma dell'articolo 1, comma 741, lettera b, della legge 160/2019, di Bilancio per il 2020, per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore e i componenti del suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente. Meno restrittiva sembrerebbe la definizione prevista dall'articolo 10, comma 3-bis del Tuir, dove per abitazione principale si intende «quella nella quale la persona fisica, che la possiede a titolo di proprietà o altro diritto reale, o i suoi familiari dimorano abitualmente». Comunque, la distinzione tra abitazione principale e seconda casa non avrebbe

più importanza se passa l'emendamento in discussione in questi giorni alla Camera.

Fabio Chiesa

Niente bonus costruzione nuova

La detrazione del 110% per un intervento di isolamento termico di superfici opache spetta anche per le abitazioni in costruzione?

L'intervento deve consistere principalmente in sostituzione di impianti di climatizzazione, e quindi deve riguardare edifici esistenti. Si ha ristrutturazione anche in presenza di demolizione e ricostruzione dell'edificio a determinate condizioni. Invece la costruzione nuova non fruisce di alcuna detrazione.

Gian Paolo Tosoni

Nuova caldaia in appartamento

Un contribuente, residente in un appartamento in condominio, può beneficiare del 110% se deve sostituire la vecchia caldaia con una dotata dei requisiti di legge, anche se nel resto degli appartamenti condominiali non verrà effettuato alcun intervento?

La risposta è negativa. Sugli appartamenti l'unico intervento trainante che beneficia del superbonus del 110% è quello dell'isolamento termico delle superfici opache verticali e orizzontali che interessano l'involucro dell'edificio (in base alla definizione di edificio data dal Dpcm del 20 ottobre 2016) con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio stesso, percentuale peraltro

assai difficile da raggiungere.

Luca De Stefani

Condomini beneficiari

Un immobile con tre unità abitative è in comproprietà fra tre familiari, di cui uno solo vi ha la residenza. Nel caso di investimento «trainante» relativo al rifacimento dell'impianto centrale di riscaldamento, si può beneficiare della detrazione del 110%?

Sulle parti comuni dell'edificio è spettante la detrazione del 110% imputata per millesimi ai singoli condomini. La detrazione spetta anche se non si tratta dell'abitazione principale, in quanto l'edificio non è unifamiliare.

Gian Paolo Tosoni