

undefined

IN CAMPAGNA

# Case rurali favorite dalle novità della legge di Bilancio

**Gian Paolo Tosoni**

**G**li interventi eseguiti su edifici composti da due a quattro unità immobiliari, posseduti da un unico proprietario, possono usufruire della detrazione del 110% e questa situazione si presenta molto spesso nelle case di campagna. Infatti, prima della modifica legislativa introdotta dal legislatore con l'articolo 1, comma 66 della legge di bilancio 2021, le case rurali non sempre disponevano dei requisiti previsti dalla legge, perché spesso comprendono più unità immobiliari ma sono di proprietà del medesimo soggetto. E non è possibile trasferirne una ad altro soggetto per costituire il condominio, in quanto le abitazioni di campagna devono rimanere asservite al terreno essendo parte del fondo rustico.

**Cascine e masserie**

Invece ora, con la nuova norma, anche un «palazzo» di campagna, una cascina o una masseria, che comprenda non più di quattro unità immobiliari, anche se appartenenti allo stesso proprietario, possono usufruire del 110%. Essendo l'edificio assimilato al condominio, scatta anche la proroga per la realizzazione degli interventi al 31 dicembre 2022 se entro il 30 giugno dello stesso anno sia stato raggiunto il 60% dei lavori.

**Quali interventi**

Esaminando il tema degli interventi, va considerato che vanno raggiunte due classi energetiche in più, a partire

dall'isolamento termico che deve riguardare almeno il 25% della superficie disperdente lorda (opaca), che grazie alla legge di Bilancio comprende anche il tetto. Altro intervento trainante possibile è il rifacimento dell'impianto di riscaldamento centralizzato: occorre rispettare i limiti di spesa del condominio, cioè 20mila euro a unità immobiliare.

Il 110% spetta anche sugli interventi trainati come gli infissi, eseguibili soltanto su due unità in quanto il proprietario è generalmente un unico soggetto e non può usufruire della detrazione su un numero superiore a due, mentre non ci sono limiti per le spese sostenute sulle parti comuni.

L'Agenzia delle Entrate, con la circolare n. 30/2020 (risposta 2.1.3), ha confermato la procedura da seguire quando la abitazione rurale è posseduta da una società che in quanto tale non può usufruire del superbonus. È quindi necessario assegnare (con atto registrato e in linea con l'articolo 9 del Dl 557/93) l'uso dell'abitazione al socio che, in quanto persona fisica, se sostiene la spesa, può usufruire della detrazione.

Altra disposizione introdotta dalla legge di Bilancio 2021 prevede che per i fabbricati cui mancano alcuni muri perimetrali o il tetto (collabenti) non è necessaria l'Ape iniziale, purché si raggiunga una classe energetica di fascia A e venga realizzato l'isolamento termico. Si può anche rifare l'impianto di riscaldamento purché la casa, in origine, ne avesse uno (almeno un camino).

© RIPRODUZIONE RISERVATA