

Bonus fiscali: istruzioni per l'uso, gli aspetti amministrativi, fiscali, tecnici e finanziari

FAQ

DOMANDA 1:

palazzina n.3 alloggi, 3 autorimesse, cantina e scala comune.
proprietà unica (2 persone al 50%) cioè ogni unità è in comproprietà
così come le parti comuni. E' frutto di eredità/successione.
E' vero che per cappotto+infissi, bonus 110%, non ci sono speranze?

RISPOSTA 1:

Esattamente si rientra nella fattispecie del "condominio unico proprietario" che è escluso dal Superbonus 110 ma non dall' EcoBonus ordinario applicabile al suo caso.

DOMANDA 2:

E' utilizzabile il bonus 110% in caso di cambio di destinazione d'uso da laboratorio a residenza?

RISPOSTA 2:

Sì. Nella pratica edilizia deve essere specificato il cambio di destinazione d'uso. Attenzione che il laboratorio doveva essere riscaldato in precedenza.

DOMANDA 3:

Non mi è chiaro per la detrazione del bonus facciate il fatto della visibilità dalla strada. Se il condominio ha la facciata principale sulla strada (strada chiusa) e gli altri 3 lati confinano con i giardini di altri condomini ha diritto al bonus?

RISPOSTA 3:

Qualora i tre lati dell'edificio confinanti con altri condomini siano visibili dalla strada o da suolo ad uso pubblico, seppur l'edificio non sia direttamente affacciato sulla pubblica strada, nulla osta all'applicazione del beneficio fiscale.

DOMANDA 4:

volevo chiedere, in riferimento al bonus facciate, cosa si intende per interventi su strutture opache. Può rientrare il manto di copertura visibile dalla strada?

RISPOSTA 4:

Gli interventi sulle strutture opache della facciata sono ammessi al beneficio fiscale in esame a condizione che le medesime siano "influenti dal punto di vista termico" o "interessino oltre il 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio" (pareti verticali, pavimenti, tetti, infissi) confinante con l'esterno, vani freddi o terreno. Qualora, nel caso di specie, queste condizioni siano soddisfatte, l'intervento sul manto di copertura visibile dalla strada potrebbe beneficiare del Bonus facciate.

DOMANDA 5:

in quali tipologie di bonus sono previste le spese tecniche?
e tutte le spese di allestimento cantiere e oneri della sicurezza sono compresi?

RISPOSTA 5:

Sono contemplate per tutte le tipologie di Bonus fiscali relativi ad interventi edili.

DOMANDA 6:

una villetta a schiera ha diritto al bonus anche nel caso sia interna ad un complesso con un unico numero civico?

RISPOSTA 6:

Si se rientra nei canoni della singola unità immobiliare: autonomia funzionale degli impianti ed accesso autonomo da spazio condominiale

DOMANDA 7:

quindi edificio di due/tre appartamenti di unico proprietario sicuramente escluso? coniuge superstite e figli comproprietari di tutto l'edificio indiviso per successione sono considerati unico proprietario?

RISPOSTA 7:

Vedi risposta 1.

DOMANDA 8:

nel caso di sostituzione di caldaia centralizzata in un edificio con due appartamenti, è possibile rientrare nel superbonus se si installano 2 caldaie, una per appartamento, a condensazione?

Ringrazio

RISPOSTA 8:

NO però una potrà usufruire del 50/65% ecobonus e l'altra al 50% per bonus casa. Si ricorda comunque che per il 110% si deve fare miglioramento di due classi perciò non si riuscirebbe solo con l'installazione delle caldaie.

DOMANDA 9:

Buongiorno, ho un quesito relativo al bonus facciate. Nel quadro di una ristrutturazione 'pesante', nell'ipotesi in cui si andasse a rifare una facciata (intonaco e cappotto) e venissero eseguiti anche altri interventi sull'involucro (tetto, serramenti) sfiorando dunque il tetto massimo del Superbonus, è possibile cumulare i due bonus applicando il bonus facciata ad esempio alla sola quota relativa all'intonaco? grazie.

RISPOSTA 9:

Per poter beneficiare del cumulo delle agevolazioni, nel rispetto ovviamente delle singole prescrizioni normative, tetto massimo di spese agevolabili comprese, è necessario che le spese relative ai diversi interventi realizzati siano distintamente contabilizzate. E' necessario, in altri termini, effettuare una separazione netta delle spese all'interno dei diversi interventi edilizi distintamente agevolabili, non essendo sufficiente dividere le spese per strato di lavorazione.

DOMANDA 10:

edificio a maggioranza residenziale, il negozio puo' quindi usufruire della quota dei 40 mila per le facciate comuni?

RISPOSTA 10:

Si ha diritto ad usufruire del Superbonus per le spese su parti comuni condominiali

DOMANDA 11:

Buongiorno, in un edificio con due appartamenti, con due distinti proprietari, è possibile accedere al superbonus, se gli impianti non sono funzionalmente indipendenti ed esiste un accesso unico dall'esterno. Ringrazio

RISPOSTA 11:

Si perché si configura come condominio

DOMANDA 12:

anche i box concorrono alla quota dei 40 mila? anche se non sono residenziali e non riscaldati?

RISPOSTA 12:

Si ogni pertinenza rientra nel conteggio delle unità immobiliare per il calcolo di limiti di spesa dei condomini (€ 40.000 fino ad 8 unità)

DOMANDA 13:

E' utilizzabile il bonus 110% in caso di cambio di destinazione d'uso da laboratorio a residenza ?

RISPOSTA 13:

Vedi risposta 2

DOMANDA 14:

E' applicabile il bonus 110% per l'acquisto di una stufa tipo ollare alimentata a legna ?

RISPOSTA 14:

Solo se intervento trainante ovvero impianto centralizzato dell'edificio in particolari comuni montani. Altrimenti No

DOMANDA 15:

ai fini del sismabonus, un immobile composto da due unità catastali, di cui una afferente un locale di remota provenienza in pessime condizioni, classificato A2 con unico vano, può fruire di due intere detrazioni?

RISPOSTA 15:

Premesso che pare strano che un immobile con un solo vano catastale sia accatastato A/2, confermo che - in presenza di un edificio composto da due distinte unità immobiliari e se tutte le altre condizioni richieste dall'agevolazione fiscale sono soddisfatte - il massimale di spesa per gli interventi di Sismabonus viene raddoppiato.

DOMANDA 16:

quindi edificio di due/tre appartamenti di unico proprietario sicuramente escluso? coniuge superstite e figli comproprietari di tutto l'edificio indiviso per successione sono considerati unico proprietario?

RISPOSTA 16:

Si rientra nel caso del condominio unico proprietario escluso come da risposta 1

DOMANDA 17:

Edificio bifamigliare di unico proprietario con ingressi indipendenti da giardino comune. Serbatoio gpl unico con due contatori + unico contatore acqua + 2 contatori energia (1 chiuso) titolo autorizzativo ambientale e edile per ristrutturazione edilizia relativa a abbattimento + ricostruzione con ampliamento x vani tecnici x pompa di calore. Cosa fare : rendere la bifamigliare un condominio prevedendo vendita di un appartamento con ripristino di autonomia dei servizi acqua e energia elettrica oppure fruire dei bonus ordinari ? Grazie

RISPOSTA 17:

Si la soluzione prospettata sarebbe attuabile ma per una risposta più dettagliata contattarci tramite la sezione delle FAQ del sito: www.ristrutturarecomo.it

DOMANDA 18:

Se ho un condominio le cui mansarde sono unità immobiliari e rifaccio il tetto alzando la copertura di 50 cm, accedo alle detrazioni del 110%?

RISPOSTA 18:

No non è intervento che rientra nel Superbonus e sarà da valutare se rientra nel Bonus Casa essendoci eventualmente ampliamento volumetrico.

DOMANDA 19:

I progetti per la richiesta di titoli abilitativi finalizzati al superbonus (ma anche per altri bonus) rientrano nelle detrazioni 110% ecc? Quasi sempre si tratta di manutenzione straordinaria con SCIA, ma spesso con richiesta di autorizzazione paesaggistica. Un lavoro notevole. Rientra nelle detrazioni?

RISPOSTA 19:

Certamente si

DOMANDA 20:

Le spese tecniche ed accessorie, nel caso di intervento trainante (es. cappotto) e uno trainato (es. sost. serramenti) andranno comprese nel massimale dell'intervento trainante o nella somma dei due interventi?

RISPOSTA 20:

Vanno distinte e ripartite

DOMANDA 21:

Se un professionista deve attendere il primo SAL per essere pagato, deve attendere mesi (dopo aver redatto progetti preliminari, definitivi, esecutivi, computi metrici, ecc). Come può sopperire a questo problema?

RISPOSTA 21:

Deve gestire finanziariamente la sua posizione nel rapporto di contratto cliente-banca ho lavorare sotto impresa che funge da general contractor

DOMANDA 22:

Potreste gentilmente fornire delle indicazioni in merito alla conformità edilizia dell'immobile.

RISPOSTA 22:

Ci contatti tramite il nostro sito che le invieremo tutti i riferimenti precisi del suo specifico caso che vorrà indicarci

DOMANDA 23:

buongiorno. il limite dell'importo dei lavori al 110 è la capienza irpef in 5 anni o questo limite si può superare fino ai massimali previsti per singolo intervento? con lo sconto in fattura? con la cessione del credito dei famigliari? Grazie

RISPOSTA 23:

Il limite della detrazione è la propria IRPEF lorda, limite che si può superare con la previsione della cessione del credito o dello sconto in fattura dell'impresa fornitrice.

DOMANDA 24:

Se alcune unità immobiliare di un condominio ha delle difformità che implicano anche un aumento di volume, per cui non solo difformità interne, è possibile richiedere le detrazioni? E' comunque necessario che le parti comuni debbano essere conformi, ad esempio locale caldaia ed interrato? e se ci sono difformità nel corpo dei box esterni al fabbricato ad uso residenziale?

RISPOSTA 24:

Le difformità urbanistiche ed edilizie del condominio escludono l'applicazione del Superbonus sugli interventi trainanti delle parti comuni condominiali. Quelli all'interno delle singole unità immobiliari e loro pertinenze escludono l'applicabilità del Superbonus per i lavori trainati. Le irregolarità urbanistiche ed edilizie sono da sempre causa di esclusione dei Bonus fiscali. Per ulteriori approfondimenti circostanziati scriverci tramite il sito: www.ristrutturarecomo.it

DOMANDA 25:

la cessione di crediti per bonus di condomini compete ai singoli. Come si commenta l'attribuzione all'Assemblea di tale scelta, peraltro con maggioranze discutibili ? Grazie

RISPOSTA 25:

L'Assemblea delibera nel merito della scelta di ogni singolo condomino per la detrazione personale o per la cessione del credito o sconto in fattura

DOMANDA 26:

una villa unifamiliare puo' disporre di 50 mila euro per cappotto (quindi 45'500 circa) ma se avesse anche una pertinenza a box? devo moltiplicare x due i 45 mila di detrazione?

RISPOSTA 26:

No nelle unifamiliari il limite vale per l'unità abitativa e tutte le sue pertinenze

DOMANDA 27:

Se in fase di recupero del sottotetto eseguo interventi di isolamento del tetto con aereazione e delle facciate più la sostituzione dei serramenti per tutto l'edificio monofamiliare posso accedere al superbonus del 110%?

RISPOSTA 27:

Sull'esistente potrebbe accedere a patto che vi sia intervento trainante e che si migliorino due classi energetiche. Attenzione all'aumento volumetrico che può inficiare l'applicazione di ogni Bonus Fiscale

DOMANDA 28:

Quanto costa il prefinanziamento? Che tasso?

RISPOSTA 28:

Le condizioni sono trattate da ogni singola Banca

DOMANDA 29:

qual è il tasso per il finanziamento bancario per quanto non rientra nei bonus?

RISPOSTA 29:

Vedi risposta precedente n. 28

DOMANDA 30:

la parcelle professionali sono da includere nei massimali di spesa dei singoli interventi?

RISPOSTA 30:

Si sempre

DOMANDA 31:

per edificio "funzionalmente indipendente" si intende anche per rete fognaria? Grazie!

RISPOSTA 31:

E' stato recentemente chiarito dall'Agenzia delle Entrate che non si considera l'impianto fognario nella valutazione dell'autonomia funzionale

DOMANDA 32:

Una domanda, è possibile nell'asseverazione dei costi singoli per lavorazione, fare riferimento a due diversi prezziari (Dei e tabella allegato I) per diverse lavorazioni (serramenti e cappotto)?

RISPOSTA 32:

Si cercando di essere coerenti nelle scelte

DOMANDA 33:

La realizzazione del cappotto è compreso nel bonus facciate?

RISPOSTA 33:

Sì, a condizione che i lavori di isolamento termico riguardino almeno il 25% delle superfici opache orizzontali e verticali dell'edificio, senza finestrellature. Qualora il cappotto termico esterno installato sia caratterizzato da requisiti tecnici che consentano di ricondurre astrattamente l'intervento sia al Bonus facciate che all'Ecobonus, e siano rispettati gli adempimenti specificamente previsti in relazione a ciascuna agevolazione, il contribuente potrà scegliere quale agevolazione applicare.

DOMANDA 34:

Nei nostri territori esistono molti comuni totalmente vincolati dal punto di vista paesaggistico perché insieme di beni e cose di interesse paesaggistico. Le agevolazioni del superbonus per edifici vincolati possono essere quindi effettivamente applicate a tutti gli edifici insistenti su questi territori? Sempre fatto salvo il salto di due classi chiaramente...

RISPOSTA 34:

Sì se rientrano nei vincoli indicati dal decreto

DOMANDA 35:

Per sostituzione di caldaie con caldaie a condensazione e valvole termostatiche, ma senza sistemi di regolazione evoluti, bisogna usare il Bonus Casa o l'Ecobonus al 50% ?

RISPOSTA 35:

La sostituzione della caldaia con una nuova con le caratteristiche descritte è un intervento che permette di accedere sia al Bonus ristrutturazione che all'Ecobonus. In entrambi i casi l'aliquota della detrazione fiscale è il 50%.

DOMANDA 36:

Tra cappotto termico e finestre nuove la VMC diventa praticamente obbligatoria, è inseribile nel superbonus come trainata o posso prevederla in qualche altro bonus?

RISPOSTA 36:

Se nuovo impianto non può essere inserita nel 110% ma bonus casa. Se è un intervento connesso alla sostituzione del generatore allora potrebbe rientrare

DOMANDA 37:

limite di spesa per i tecnici?

RISPOSTA 37:

Il decreto indica di utilizzare le parcelle per i lavori pubblici

DOMANDA 38:

qualora ci siano delle difformità riguardanti la situazione assentita in comune e la situazione reale delle facciate di un immobile sarà possibile avviare dei lavori per sanare queste difformità e poi successivamente avviare tutto l'iter dei lavori del bonus 110%?

RISPOSTA 38:

Alla partenza dei lavori del 110% la situazione deve essere conforme, perciò se per sanare servono delle opere devono obbligatoriamente essere eseguite previamente

ALTRA DOMANDA: qualora il proprietario di un immobile volesse aumentare la superficie della sua residenza privata singola, può farlo e poi accedere al 110%?

RISPOSTA

Può ampliare ma il 110% è utilizzabile solo sulla parte esistente

DOMANDA 39:

qualora ci siano delle difformità riguardanti la situazione assentita in comune e la situazione reale delle facciate di un immobile sarà possibile avviare dei lavori per sanare queste difformità e poi successivamente avviare tutto l'iter dei lavori del bonus 110%?

altra domanda: qualora il proprietario di un immobile volesse aumentare la superficie della sua residenza privata singola, può farlo e poi accedere al 110%?

RISPOSTA 39:

Idem precedente risposta n. 38

DOMANDA 40:

Nel rifacimento tetto è compresa anche la grossa orditura al 110% ?

RISPOSTA 40:

Se è rifacimento e se il tetto divide uno spazio riscaldato dall'esterno allora tutto può rientrare

DOMANDA 41:

Esempio appena citato: costo "cappotto" 70000 €, 110% limite € 50000. Gli altri 20000 € (eccedenza), rientrano al 50% oppure no?

RISPOSTA 41:

No

DOMANDA 42:

se una parte al piano S1 di una residenza singola è a rustico e senza serramenti, la porzione di facciata di questo piano può essere inserita nel bonus 110% per l'isolamento dell'involucro dell'intera residenza?

RISPOSTA 42:

In linea teorica si se si rispettano tutte le condizioni fra cui superare il 25 della superficie opaca

DOMANDA 43:

la polizza convenzione Inarcassa è valida per quanto richiesto da normativa 110 ?

RISPOSTA 43:

Si rimandi al sito di INARCASSA dove è indicato questo aspetto

DOMANDA 44:

quale tipo di permessi andranno richiesti al comune per gli interventi di superbonus 110% ?

RISPOSTA 44:

Chiedere al tecnico di fiducia o circostanziarci meglio la domanda su www.ristrutturaecomo.it

DOMANDA 45:

Buongiorno, quindi in comune va presentata anche la legge 10/91

RISPOSTA 45:

La legge 10 si presenta a prescindere dal superbonus ma dipende dai lavori effettuati

DOMANDA 46:

un chiarimento sul concetto di "u.i. funzionalmente indipendente": nel caso di abitazione in vecchio nucleo, quindi in aderenza con altre proprietà, costituita da una parte a due piani da cielo a terra + un locale al piano primo sovrastante la corrispondente porzione al PT della proprietà confinante, è considerata "funzionalmente indipendente"?

RISPOSTA 46:

Dipende dagli accessi e dai servizi secondo le definizioni che trova alla risposta n.6

DOMANDA 47:

se l'immobile è in un ambito Bv residenziale di completamento con $I_f = 2.00 \text{ mc./mq.}$ non si può ricorrere al 110% è corretto? a può rientrare in un'azzonamento assimilabile alla classe B?

RISPOSTA 17:

Crediamo si stia confondendo con il Bonus Facciate, ci contatti tramite il sito www.ristrutturaecomo.it

DOMANDA 48:

per il superbonus 100, è valido come "esistente" un riscaldamento, in vecchio edificio, costituito da stufa a legna?

RISPOSTA 48:

La stufa a pellet è ora impianto di riscaldamento secondo la nuova normativa, però a livello di APE vuol dire partire da una classe energetica buona perciò è difficile riuscire a migliorare poi di due classi inserendo un impianto con caldaia

Vi è poi una [faq del cened](#) che riporto:

DOMANDA:

In un immobile oggetto di certificazione energetica è presente un impianto alimentato a biomassa. Nel caso in cui, secondo quanto disposto nelle misure per il contenimento dell'inquinamento da combustione di biomasse legnose, sussista il divieto di utilizzare tale tipologia di impianto ai fini del riscaldamento; si richiede se tale impianto debba essere inserito ai fini del calcolo della prestazione energetica nel Software Cened+ 2.

RISPOSTA:

Si ritiene che gli impianti alimentati a biomassa, per i quali sussista il divieto di utilizzo nel rispetto delle misure per il contenimento dell'inquinamento da combustione di biomasse legnose, non siano da inserire ai fini del calcolo della prestazione energetica nel Software Cened+ 2 specificando tale particolarità nel campo note del software.

DOMANDA 49:

è obbligatorio redigere l'APE pre intervento e contestualmente presentare obbligatoriamente anche la relazione ex Legge 10 in Comune?

RISPOSTA 49:

APE pre intervento si la legge 10 dipende dagli interventi che si intendono realizzare

DOMANDA 50:

Ci sono limitazioni per i tecnici che asseverano per i superbonus e ecobonus, cioè il committente può essere anche il tecnico se ne ha l'abilitazione o come per gli APE ciò non è possibile.

RISPOSTA 50:

Al momento non sono state indicate delle limitazioni

DOMANDA 51:

gli importi erogati con il superbonus 110% si intendono al netto di iva o comprensivi? Grazie

RISPOSTA 51:

Comprensivi di iva essendo questa a carico del beneficiario

DOMANDA 52:

ho un quesito riguardante la tipologia di alloggio che può usufruire del SUPERBONUS. Entro nel caso specifico: casa bifamiliare su due livelli, n°2 u.i. separate ed autonome dal punto di vista impiantistico, n°2 nuclei familiari diversi, con due accessi carrai separati, area esterna (giardino) comune. Questa tipologia può beneficiare del SUPERBONUS? Il dubbio emerge per la zona esterna comune anche se esistono due accessi carrai indipendenti. Grazie

RISPOSTA 52:

Non vi sono più dubbi è stato chiarito che il suo caso rientra nel Superbonus per entrambi gli appartamenti

DOMANDA 53:

una villetta tipica con 2 appartamenti dello stesso proprietario può usufruire dell'ecobonus 110%? il proprietario deve avere la residenza?

RISPOSTA 53:

No non può accedere vedi risposta n. 1

DOMANDA 54:

Il cappotto termico rientra nel superbonus 110 % oppure nel bonus facciate ? Grazie

RISPOSTA 54:

Può rientrare in entrambi rispettando gli specifici limiti normativi differenti delle due diverse agevolazioni

DOMANDA 55:

Se una persona è proprietaria di 2 appartamenti in 2 diversi condomini con ecobonus 110% può usufruire del bonus in entrambi?

RISPOSTA 55:

Sì il limite è oltre i 2 appartamenti per i lavori trainati

DOMANDA 56:

buongiorno. il limite dell'importo dei lavori al 110 è la capienza irpef in 5 anni o questo limite si può superare fino ai massimali previsti per singolo intervento? con lo sconto in fattura? con la cessione del credito dei familiari? Grazie

RISPOSTA 56:

Sì e vedasi risposte precedenti e confermiamo che la cessione può essere effettuata nei confronti di chiunque anche familiare
