

## I QUESITI

# Detrazione accessibile anche prima del rogito

## 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 a questo indirizzo).

**Possesso fisico del fabbricato**  
Dal notaio ho registrato il compromesso per l'acquisto della prima casa in data 1° luglio 2020. L'immobile è di classe energetica G ed è stato costruito nel 1972. Vorrei procedere alla ristrutturazione con interventi di isolamento termico delle superfici, sostituzione di impianti di climatizzazione invernale, sostituzione di vetri e infissi per la riqualificazione energetica, installazione di pannelli o schermature solari. Posso già procedere con le pratiche o devo attendere il rogito, previsto a ottobre 2020?

Per poter detrarre il 110% occorre avere il possesso fisico del fabbricato, che si può ottenere prima del rogito mediante un contratto di comodato con l'autorizzazione a fare gli interventi. In assenza, ai fini della detrazione, le spese devono essere sostenute quando si è proprietari.

*Gian Paolo Tosoni*

**Unico proprietario**  
Sono unico proprietario di un condominio composto da nove unità distintamente accatastate di cui cinque appartamenti e quattro garage. Ho letto che è possibile intervenire su un massimo di due unità immobiliari appartenenti alla stessa persona fisica ferma restando la possibilità di intervenire sulle parti comuni indipendentemente dal

numero di unità possedute. Vorrei sapere se è possibile intervenire su ciascuna unità per la sostituzione dell'impianto di climatizzazione invernale o se bisogna limitarsi alla sostituzione della centrale termica comune senza la possibilità di intervenire su tutte le unità.

La sostituzione della centrale termica è intervento trainante che dà diritto al 110% con riferimento ai millesimi riferiti a tutte le unità immobiliari comprese le pertinenze anche se l'immobile è interamente posseduto da unico soggetto.

Per contro gli interventi trainati quali la sostituzione dei climatizzatori all'interno delle singole unità fruiscono del 110% solo con riferimento a due unità, mentre per le altre si rende, comunque applicabile l'ecobonus ordinario (50% fino a una detrazione massima di 30mila euro per ciascuna unità).

*Marco Zandonà*

### Lavori «propedeutici»

Nel caso in cui per eseguire il cappotto sia necessario effettuare ripristini di intonaco, oppure se, per la sostituzione di infissi, è necessario sostituire la soglia o fare interventi sulla struttura in muratura, questi lavori sono soggetti alla detrazione del 110% oppure, anche se sono indispensabili per posare in opera i nuovi elementi, a essi si attribuisce un'altra percentuale di detrazione?

Gli interventi descritti sono agevolati al 110% in base al principio più volte espresso dall'agenzia delle Entrate, per cui l'intervento di categoria superiore assorbe quelli di categoria inferiore a esso collegati. Lo prevede la risoluzione 147/E/2017.

*Alessandro Borgoglio*

**Bonifico marito su casa moglie**  
Mi è stato confermato che con il

cappotto termico delle superfici opache verticali e inclinate (tetto con coppi) potrei, verificandosi il salto di due classi energetiche, fruire del bonus del 110 per cento. Si tratta di una seconda casa unifamiliare di proprietà di mia moglie. Vorrei sapere: A) per il tetto ammalorato, le spese per demolizione e ricostruzione rientrano nel 110% o nel 50% in 10 anni? B) non avendo mia moglie capienza fiscale posso effettuare io i bonifici avendo una capienza di circa 15mila euro/anno? C) quali sono i massimali per il cappotto termico, compreso il tetto, e per i nuovi serramenti?

Innanzitutto anche per le unifamiliari seconde case il bonus del 110% è applicabile, a condizione che non si tratti di case accatastate in A/1, A/8 e A/9.

Anche il tetto rientra fra le superfici opache orizzontali rilevanti ai fini del calcolo del 25% della superficie disperdente lorda cui si applica il 110 per cento. Il bonus compete anche al marito convivente con la proprietaria a condizione che lo stesso effettui i pagamenti con bonifico e sia intestatario delle fatture.

In alternativa, anche per il coniuge incapiente, è possibile il pagamento con cessione del credito di imposta o con lo sconto in fattura. Per il cappotto di una unifamiliare l'importo del bonus è il 110% di 50.000 euro, mentre per i serramenti (intervento trainato) si calcola il 110% delle spese sostenute fino a una detrazione massima di 60.000 euro.

*Marco Zandonà*

© RIPRODUZIONE RISERVATA

