STEFANO MARRA

Superbonus, premiati i condomìni Restano penalizzate le villette

Due pesi e due misure. Molti limiti per chi non ha presentato la richiesta d'intervento in Comune entro il 30 settembre o ha un Isee sopra i 25mila euro: per la stragrande maggioranza dei proprietari di case unifamiliari i lavori vanno effettuati entro il 30 giugno 2021

Saverio Fossati
Giuseppe Latour

Una proroga su due livelli per il 110%: da un lato le case unifamiliari, dall'altro i condomìni e gli immobili fino a quattro unità. Il disegno di legge di Bilancio 2022, appena approdato in Senato, ridisegna come di consueto il sistema delle detrazioni per la casa. Stavolta, però, interviene con uno spirito diverso, perché punta a disegnare un piano pluriennale per i diversi sconti, a partire dal superbonus.

Case unifamiliari

Partendo dalle case unifamiliari, il Ddl dà, anzitutto, una possibilità a chi abbia presentato la Cilas entro il mese di settembre. Per gli interventi effettuati dalle persone fisiche su unità immobiliari singole, per i quali, alla data del 30 settembre, sia stata effettuata la Cila, la detrazione del 110% spetta anche per le spese sostenute fino al 31 dicembre del 2022. Stessa possibilità di coprire tutto il 2022 con i lavori ci sarà per gli interventi che comportino la demolizione e ricostruzione di edifici, per i quali risultino avviate entro settembre le formalità ambisognerà, infatti, rispettare alcuni requisiti per avere la detrazione del 110% per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2022: l'unità dovrà essere adibita ad abitazione principale, e chi la ristruttura dovrà avere un Isee non superiore a 25mila euro annui. In pratica dovrà avere un reddito medio-basso, anche se nella relazione tecnica al Ddl di Bilancio 2022 si legge che la spesa per interventi sulle abitazioni principali di persone fisiche è stimata al 75% del totale e che, di questa, il 67% dovrebbe riguardare chi rientra nei limiti dell'Isee a 25mila euro.

Proviamo a fare un esempio concreto utilizzando il simulatore Isee dell'Inps: una famiglia di quattro persone monoreddito (marito con un buon impiego, moglie e due figli minori) vivono in una villetta A/7 di proprietà (abitazione principale) con valore Imu 150mila euro, dispongono di 10mila euro sul conto in banca e 20mila euro di titoli di Stato e non possiedono altri immobili. Il reddito complessivo lordo (al netto di franchigie e spese detraibili) di 50mila euro, cioè circa 2.500 euro nette per 14 mensilità per mantenere tutta la famiglia. L'Isee è già al limite, pari a 24.512,78 euro, ma si riesce ad accedere al superbonus.

edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario.

In questi casi la detrazione spetta anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2025, ma con una riduzione progressiva: sarà, quindi, nella misura del 110% per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2023, del 70% per quelle sostenute nell'anno 2024 e del 65% per quelle sostenute nel 2025.

Grande fermento, quindi, tra i condòmini, molti dei quali hanno ripreso seriamente a discutere dell'opportunità di utilizzare il superbonus.

Non ci sono mai stati, infatti, dei tempi così lunghi (oltre due anni) per realizzare i lavori. E i tempi lunghi sono essenziali per un condominio, che impiega mediamente sei mesi da quando l'idea viene lanciata a quando, dopo tre assemblee, innumerevoli incontri tra amministratore e consiglieri, studi di prefattibilità e fattibilità, presentazione di imprese, general contractor e professionisti, presentazione del progetto in Comune, finalmente partono i lavori, che di norma durano a loro volta parecchi mesi.

E il superbonus scatta sugli importi pagati (anche attraverso la

LE NOVITÀ

Il limite di settembre
Chi ha presentato una Cila (o ha avviato le pratiche per una demolizione) entro settembre 2021, per un intervento su una casa unifamiliare, potrà godere della detrazione al 110% per tutto il 2022

Il tetto Isee
Per le case unifamiliari che non abbiano presentato interventi entro settembre, scatta la tagliola. Per detrarre le spese al 110% entro il 2022, bisognerà rispettare due paletti: l'unità dovrà essere adibita ad abitazione principale e chi la ristruttura dovrà avere un Isee non superiore a 25mila euro

Riduzione progressiva
Regime molto più favorevole, invece, per i condomìni e per gli edifici composti da due a quattro unità, anche di un proprietario unico. La detrazione spetta per gli interventi effettuati fino al 31 dicembre del 2025, ma con

sione al superbonus: anzitutto, il fatto che il compenso per l'amministratore condominiale non rientri tra gli oneri detraibili, il che ha costretto gli amministratori a defatiganti discussioni per convincere i clienti a sborsare qualche migliaio di euro, a fronte di spese di centinaia di migliaia.

Quando calerà l'aliquota

Diverso il discorso per chi pensa di sfruttare il «mediobonus» del 70% per le spese sostenute nel 2024: un calo del 36% può togliere molto appeal ma è ancora (di poco) competitivo rispetto al 65% per i lavori di riqualificazione energetica, mentre non lo è più per quelli di sismabonus (che possono arrivare all'85 per cento). L'aliquota prevista per il 2025, cioè il 65%, risulta invece indifferente.

Sembra quindi che la corsa al superbonus si esaurirà nel 2023, quindi questi due anni saranno cruciali per condòmini, amministratori, professionisti e imprese, che però hanno almeno un po' di tempo per pianificare gli interventi.

Lavori trainati penalizzati

I condòmini dovranno poi stare molto attenti ai lavori "trainati" nel loro appartamento: come è spiega-

ministrative per l'acquisizione del titolo abilitativo.

La stretta sull'Isee

Per chi non ha presentato la Cilas entro settembre, invece, la situazione diventa molto più complessa.

I condomìni

Avranno a disposizione un assetto molto più favorevole, invece, gli interventi (demolizioni con ricostruzioni comprese) effettuati dai condomìni e dalle persone fisiche su

cessione del credito), che possono essere versati solo con l'asseverazione che attesti la loro esecuzione, sia per il saldi avanzamento lavori che per la fine degli stessi.

Rimangono, comunque, i nodi che sinora hanno rallentato l'ade-

una riduzione progressiva. Ci sarà, infatti, il 110% fino al 31 dicembre del 2023, il 70% fino al 31 dicembre del 2024 e il 65% fino al 31 dicembre del 2025

to a pagina 2, se non ci sarà un ripensamento in sede di discussione parlamentare sulla legge di Bilancio, questi potranno rientrare nel superbonus per le spese pagate solo sino al 30 giugno 2022.

© RIPRODUZIONE RISERVATA