



In condominio uscita graduale dal 110: nel 2024 si va al 70 e poi al 65%

Casa. Il superbonus vola a 16 miliardi e nella legge di Bilancio 2022 si va oltre la semplice proroga, ridisegnando la detrazione. Per le unità autonome l'agevolazione confermata solo per il 2022 ma entro giugno dev'essere effettuato il 30% dei lavori

Pagina a cura di
Saverio Fossati
Giuseppe Latour

Una riduzione progressiva delle percentuali di detrazione, che dal 110% atterreranno progressivamente al 65 per cento. È un doppio binario: da un lato condomini e immobili da due a quattro unità di proprietario unico, dall'altro le unità autonome, come le villette e i loft con accesso indipendente.

La legge di Bilancio 2022 tradisce la volontà, espressa anche dal premier Mario Draghi negli ultimi giorni dell'anno appena trascorso, di ritoccare le fondamenta del superbonus. Quindi, per la detrazione partita a luglio del 2020 non c'è solo la classica proroga che ne allunga la vita di uno o due anni, ma un percorso di revisione piuttosto profonda, che parte dal 2022 e arriverà fino alla fine del 2025.

Una revisione che prende forma in un momento di grande spinta per il 110%: stando all'ultimo report Enea, aggiornato al 31 dicembre 2021, le asseverazioni presentate per dare il via ai lavori sono salite a oltre 95 mila e gli investimenti ammessi sono arrivati a po-

l'ipotesi, paventata nelle bozze del Ddl di Bilancio, di imporre vincoli legati alla data di presentazione della Cilas, all'Isce del proprietario o alla qualificazione dell'immobile come abitazione principale.

La regola finale sarà molto più semplice ed è scattata dal 1° gennaio: per gli interventi effettuati da persone fisiche su queste unità, il 110% potrà essere richiesto per le spese effettuate per tutto il 2022, a condizione che, entro il 30 giugno, siano stati effettuati lavori per almeno il 30% dell'intervento complessivo. Questa percentuale, come spiegato dall'interpello 791/2021, va commisurata «all'intervento complessivamente considerato» e non solo alla parte di spese agevolate (si veda «Il Sole 24 Ore» del 28 dicembre scorso).

Queste scadenze, stando alle regole attuali, diventano decisive per chi voglia intervenire su queste unità. Tra 12 mesi, infatti, saranno completamente escluse dal superbonus e potranno contare solo sulle altre agevolazioni.

Cambia il bonus facciate

A rendere ancora più delicata la scadenza del 31 dicembre prossimo, c'è il fatto che il Governo ha

emerso dai dati dell'agenzia delle Entrate sulle modalità di utilizzo di questo bonus.

A partire dal 1° gennaio 2022, allora, lo sconto nato per il restauro e il recupero delle facciate esterne degli edifici è passato dal 90% al 60%, dopo diverse settimane nelle quali c'era stata la corsa a completare i pagamenti, anche in anticipo, ma comunque in tempo per congelare l'aliquota più vantaggiosa. Dal 1° gennaio del 2023, dopo un anno al 60%, anche questa detrazione è destinata a saltare.

Cosa succede dal 2023

Tornando al superbonus, dal 1° gennaio del 2023 il 110% diventerà appannaggio esclusivo degli interventi realizzati nei condomini e negli immobili da due a quattro unità, anche se posseduti da un proprietario unico.

Da sottolineare come, sul fronte del terzo settore, lo stesso trattamento ci sarà per le Onlus, per le organizzazioni di volontariato e per le associazioni di promozione sociale.

Le modifiche, però, non finiscono qui, perché dal 1° gennaio del prossimo anno si aprirà la strada che porta all'uscita progressiva dal superbonus al 110%: questa per-

IN SINTESI

Villini e loft

Per le unità autonome, come villini e loft, il superbonus resta soltanto per il 2022. Per gli interventi effettuati da persone fisiche la detrazione potrà essere richiesta, a condizione che, entro il 30 giugno del 2022, siano stati effettuati lavori per almeno il 30% del totale. Niente sconto a partire dal 2023

Condomini

Orizzonte temporale più lungo per i condomini e per gli immobili da due a quattro unità di proprietario unico: avranno a disposizione il 110% fino alla fine del 2023. Dal primo gennaio del 2024 la detrazione calerà progressivamente, passando al 70% nel 2024 e al 65% nel 2025. Al momento non è previsto nulla dal 2026

Bonus facciate

Cambia tutto per il bonus dedicato al recupero e

quelle alle quali siamo stati abituati in questi ultimi anni.

Le altre novità

Da registrare, per completare il quadro della proroga del superbonus, come resti un leggero disallineamento soltanto per gli IACP, per i soggetti con una finalità sociale assimilata e per le cooperative di abitazione a proprietà indivisa: potranno portare in detrazione le spese relative al 110% fino al 31 dicembre 2023, a condizione però che entro giugno di quell'anno abbiano completato almeno il 60% degli interventi.

Viene, poi, introdotto un allargamento per gli interventi di riduzione del rischio sismico nei Comuni dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza dal 1° aprile 2009 in poi: per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2025, la detrazione spetta nella misura del 110 per cento. Un passaggio che punta a dare un forte impulso alla ricostruzione.

Soprattutto, però, arriva l'allineamento pieno tra interventi trainanti e trainati. La prima versione della legge di Bilancio 2022, per come era scritta, aveva l'effetto paradossale di prorogare i primi ma non i secondi, creando evidenti

co più di 16,2 miliardi, in aumento di circa il 36% rispetto agli 11,9 miliardi di novembre.

Le unità autonome

Il primo intervento riguarda le unità autonome: per loro salta

messo in calendario un altro taglio: oltre al superbonus per le villette, salterà anche il bonus facciate. Si tratta di un altro sconto sul quale la manovra ha deciso di intervenire in maniera piuttosto decisa, anche alla luce delle criticità

centuale di detrazione, per tutti questi soggetti, resterà in vita solo fino alla fine del 2023. Dal 1° gennaio del 2024 si passerà al 70%, per poi scendere fino al 65% del 2025. Si passerà, così, a percentuali di detrazione molto differenti da

restauro delle facciate esterne degli edifici. Dal primo gennaio 2022 passa dal 90 al 60%, mentre dal primo gennaio del 2023 sarà cancellato

problemi ai lavori condominiali. Il Senato è intervenuto, specificando che tutte le nuove proroghe si applicano anche agli interventi trainati, effettuati sulle singole unità in condominio.