

Villette e loft, rush finale per prolungare il Superbonus

Agevolazioni

Almeno il 30% dei lavori entro il 30 settembre per arrivare a fine 2022

Per interventi qualificati come condominiali tempo fino a tutto il 2023

Elisa de Pizzol

Ancora una chance di far slittare il Superbonus 110% fino a fine 2023 per i proprietari di villette a schiera e loft autonomi all'interno di condomini, così come per le unità indipendenti nelle palazzine di un unico proprietario, a condizione che eseguano gli interventi sulle parti comuni. L'occasione arriva dalla stessa Agenzia delle Entrate: dopo i primi segnali di apertura già registrati a livello centrale (risposta a interpello 665/2021), sono le Direzioni regionali a dare il proprio via libera (Dre Emilia Romagna 909-1915/2021 e Dre Veneto 907-435/2022).

Le definizioni

Sono indipendenti le unità dotate di accesso autonomo dall'esterno e

con almeno tre impianti di proprietà esclusiva tra quelli di luce, acqua, gas e riscaldamento (co 2-bis, articolo 119 del Dl Rilancio).

Si definisce condominio, poi, quella forma di comunione in cui coesistono, accanto alla proprietà sui beni comuni dell'immobile, quali il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri, il tetto, gli eventuali impianti comuni (articolo 1117 Cc), le proprietà individuali dei singoli condomini: appartamenti, box o cantine. Infine, l'edificio dell'unico proprietario (o di più comproprietari) è il fabbricato composto da due a quattro immobili principali posseduto da un unico soggetto (o da più soggetti in comproprietà).

Per le unità indipendenti, al pari che per le villette, il termine per godere della maxi detrazione è spirato lo scorso 30 giugno, a meno che non si riesca a realizzare il 30% dell'intervento complessivo entro il 30 settembre. In tal caso la proroga è al 31 dicembre 2022. Diverso il discorso per i condomini e per le palazzine dell'unico proprietario fino a quattro unità: la scadenza del 110% è al 2023 (sarà al 70% e 65% nel 2024 e 2025).

Per le unità indipendenti e le villette singole, sia l'importo che il numero dei massimali applicabili divergono rispetto ai condomini e agli edifici fino a quattro unità del mono

proprietario: il massimale per il cappotto di una villetta è di 50mila euro, mentre per un condominio è di 40mila per ciascuna unità (fino a otto) che diventano 30mila per più di otto unità; inoltre, solo per i condomini e gli edifici dell'unico proprietario le pertinenze fungono da moltiplicatore di spesa.

I dubbi

Le certezze però sembrano sgretolarsi di fronte a semplici riflessioni. Qual è il trattamento fiscale applicabile alle villette a schiera? Queste sono senz'altro unità indipendenti quando dotate di accesso e impianti autonomi. Sono però anche unità condominiali, dato che spesso condividono tra loro le fondazioni, i muri, il tetto, ecc.

Lo stesso dicasi per il loft autonomo in condominio. È rilevante il fatto di essere funzionalmente autonomo e indipendente oppure di far parte di un contesto condominiale?

E ancora: nel caso in cui l'edificio di un unico proprietario sia costituito da più unità indipendenti (fino a quattro), ci si chiede se debba prevalere il concetto di indipendenza degli immobili o il fatto che sono situati nell'edificio dell'unico proprietario.

Asciogliere i dubbi è intervenuta la stessa Agenzia e lo ha fatto prendendo posizioni decisamente favo-

revoli al contribuente. In particolare, la Dre Emilia Romagna 909-1915/2021 ha trattato il caso delle unità indipendenti in condominio, precisando che hanno due possibilità: realizzare in autonomia gli interventi, oppure realizzarle insieme al condominio di cui fanno parte e, in questo caso, comportarsi come condomini.

Ad affrontare il caso delle unità indipendenti nell'edificio di un solo proprietario è intervenuta la Dre Veneto (risposta 907-435/2022) arrivando, in sostanza, alla medesima conclusione: se di fatto l'intervento è sulle parti comuni, il contribuente si comporta come il proprietario unico e seguirà le regole del condominio; se invece il proprietario esegue i lavori sulle singole unità indipendenti, si seguiranno le regole previste per queste ultime.

In sintesi

Coloro che non riescono a realizzare i lavori in proprio entro il prossimo 30 settembre possono cercare di ottenere i consensi a livello condominiale, partendo da una delibera raccogliendo le maggioranze necessarie. Se sono invece i proprietari unici di un intero fabbricato di massimo quattro immobili costituito da unità indipendenti, dovrebbe essere tutto più semplice.