



Unifamiliari, scade il termine per arrivare al 30% degli interventi

La dichiarazione

70% nel 2024 e 65% nel 2025). Resta percorribile, allora, la strada del frazionamento, per passare dal-

Giuseppe Latour

Abitazioni unifamiliari e immobili indipendenti con accesso autonomo avviano la loro uscita dal recinto del superbonus. Il termine per effettuare lavori da conteggiare nel 30%, da raggiungere entro fine mese, scade infatti oggi. In qualche caso (si veda anche «Il Sole 24 Ore» di ieri) ci sarà ancora a disposizione qualche giorno per effettuare la dichiarazione del direttore dei lavori. Molto dipenderà dal fatto che all'operazione sia legata anche una cessione dei crediti.

Si avvia, così, alla "pensione" una famiglia di agevolazioni che, nell'ambito del 110%, ha movimentato una massa gigantesca di investimenti. In base agli ultimi dati di Enea, aggiornati a fine agosto, parliamo di un totale di 22,3 miliardi di euro su oltre 200mila immobili, tra unità funzionalmente indipendenti ed edifici unifamiliari. Poco più della metà del totale del superbonus.

Chi riuscirà a fare la dichiarazione in tempo, fotografando la situazione del suo cantiere alla data del 30 settembre, avrà poi a disposizione tutto il resto del 2022 per effettuare le spese, che poi potrà detrarre al 110% o cedere. Chi non riuscirà a completare questo adempimento, invece, si troverà in una situazione molto più accidentata. Potrà, infatti, portare in detrazione al 110% solo le spese già effettuate fino al 30 giugno, purché siano rispettate tutte le condizioni previste dalla legge per gli interventi.

Dal primo luglio avrà poi a disposizione gli altri bonus edili minori, come il bonus ristrutturazioni al 50%, l'ecobonus o il sismabonus. Bisognerà capire, caso per caso, se queste spese potranno

l'unità singola a un tipo di immobile differente.

Ad ammetterlo è l'agenzia delle Entrate. La circolare 23/E spiega, infatti, che «in assenza di una espressa previsione normativa al riguardo, è possibile fruire del superbonus anche nell'ipotesi in cui, prima dell'inizio dei lavori, il contribuente suddivide in più immobili un'unica unità abitativa». Questo non vuol dire che i frazionamenti siano ammessi sempre. Le Entrate, infatti, spiegano anche che resta fermo «l'eventuale accertamento, in concreto, di un utilizzo distorto dell'agevolazione in esame».

Una formula aperta che lascia molti dubbi su futuri controlli. Bisogna, allora, fare attenzione a realizzare operazioni che non siano unicamente funzionali all'ottenimento del superbonus, magari in immobili che non consentono di essere frazionati.

Una circolare del Consiglio nazionale degli architetti (n. 9/2022) a inizio anno dava qualche indicazione in merito. Spiegando come



Resta aperta la strada dei frazionamenti anche se bisogna fare attenzione a futuri controlli

sia importante che le caratteristiche fisiche dell'immobile consentano il frazionamento. «Si potrà procedere - si legge - alla chiusura del cantiere e all'ottenimento di un altro titolo edilizio avente ad oggetto i lavori che danno diritto al 110 per cento».

E gli stessi architetti ipotizzavano anche la costituzione di un condominio minimo: «Si consideri - spiega la circolare - ad esempio il caso di due unità unifamiliari, funzionalmente indipendenti, con ingresso autonomo dal-

essere agganciate a queste altre detrazioni, prorogate fino al 2024 dall'ultima legge di Bilancio. E bisognerà verificare che, contando vecchi e nuovi lavori, siano rispettati i singoli massimali di spesa.

Insomma, bisognerà rivedere i piani in corsa, ma ci sono dei margini per non perdere qualsiasi tipo di agevolazione.

Questa non è, però, la sola alternativa in campo. Per i condomini e gli edifici di un unico proprietario da due a quattro unità, infatti, ci sono a disposizione dei termini più lunghi (110% fino a tutto il 2023,

la strada e con almeno tre impianti su quattro di proprietà esclusiva. Le abitazioni presentano quindi tutte le caratteristiche per essere considerate alla "stregua" di due immobili unifamiliari. Tuttavia, le due unità abitative si caratterizzano anche per avere alcune parti in comune. In particolare, si tratta del tetto e delle facciate». Anche in questo caso, considerando le unità come un condominio minimo (interpello n. 665/2021), può essere possibile allungare il 110% fino a tutto il 2023.

© RIPRODUZIONE RISERVATA