

Nel 2023 tornano le unifamiliari, ma spazi stretti

Villette

Escluse le seconde case ma anche affittuari, comodatari e conviventi

Giuseppe Latour

Due binari separati per le unifamiliari. Il primo consentirà, con una relativa calma, di chiudere i lavori già avviati, che abbiano rispettato il paletto del 30% a settembre, utilizzando il 110% fino alla fine di marzo.

Il secondo binario, in base alle nuove regole fissate dal decreto Aiuti quater, viaggerà invece su una strada parecchio più accidentata. La detrazione, anzitutto, scenderà dal 110 al 90%, ma soprattutto, stando ai testi che circolano in queste ore, potrà essere utilizzata solo da chi rispetterà requisiti molto stringenti, legati al reddito e alla titolarità dell'immobile: oltre alle seconde case,

saranno tagliati fuori affittuari, comodatari e, probabilmente, anche familiari conviventi per le spese che si prendono in carico.

L'aiuto più grande, sulle unifamiliari, arriva per chi ha centrato il tetto del 30% dei lavori effettuati entro il 30 settembre. Finora, per loro, c'era tempo fino al 31 dicembre 2022 per completare le spese, beneficiando della detrazione al 110 per cento. Il decreto Aiuti quater dà tempo altri tre mesi a questi soggetti, fino al 31 marzo del 2023. Potranno, insomma, completare gli interventi con più calma, compresi i pagamenti, soprattutto se (cosa molto probabile) stanno subendo dei ritardi nella consegna dei materiali.

Su questo, però, va chiarito che il Dl disciplina una proroga per chi già ha rispettato il requisito del 30% a fine settembre. Non c'è nessuna possi-

bilità di entrare in questa casistica per chi non sia arrivato in tempo a quella scadenza. Chi non ha rispettato quel paletto - va ricordato - può portare in detrazione al 110% solo le spese effettuate fino al 30 giugno, utilizzando per i mesi successivi gli altri bonus ordinari. Su questo punto, il decreto legge non interviene.

L'altro caso riguarda, invece, il 2023. E, a conti fatti, lascia margini stretti a chi voglia realizzare interventi sulle unifamiliari, ottenendo la maxi agevolazione. Per gli interventi avviati dal prossimo gennaio su villette e unità indipendenti, la detrazione sarà del 90% per le spese effettuate entro il 31 dicembre 2023. L'assetto precedente - va ricordato - non prevedeva alcuna agevolazione per questi immobili il prossimo anno.

I molti paletti fissati dal decreto legge, che abbandona l'impostazione del bonus accessibile a chiunque, rischiano di ridurre parecchio il perimetro di chi potrà accedere a questo 90 per cento. La prima condizione, infatti, è che «l'unità immobiliare sia adibita ad abitazione principale». So-

no tagliate fuori, allora, le seconde case. A questo, si aggiunge il requisito legato al reddito: non dovrà essere superiore ai 15mila euro, determinati in base al quoziente familiare.

E c'è un'altra limitazione, meno visibile ma di grande impatto. Gli interventi su unifamiliari, per il 2023, dovranno essere effettuati solo dai proprietari e dai titolari di altri diritti reali di godimento sull'immobile (come l'usufrutto). Sono, quindi, esclusi i comodatari e le locazioni che, in diversi casi, sono stati utilizzati come modalità per trasferire i benefici di un superbonus (ad esempio tra familiari).

Ma, con questa definizione, sembrano esclusi anche i pagamenti effettuati dai conviventi non proprietari per le ristrutturazioni: un altro caso molto frequente di compartecipazione degli oneri legati alle ristrutturazioni. La norma non lo dice esplicitamente, ma sembra una conclusione obbligata; su questo punto potrebbero arrivare indicazioni dall'agenzia delle Entrate a chiarire i dubbi.



Chi ha centrato il 30% a fine settembre potrà completare lavori e pagamenti entro il 31 marzo 2023