

# Loft indipendenti, dal 2023 bonus 90% e limite di reddito

**Di Aiuti quater.** Per gli immobili composti da due a quattro unità di un unico proprietario resta l'assimilazione al condominio: Cilas entro il 25 novembre per continuare a beneficiare del 110

**Luca De Stefani  
Giuseppe Latour**

**N**on ci sono solo i condomini e le villette. La revisione dei termini per la fruizione del superbonus, inserita dal Governo nel decreto Aiuti quater, tocca almeno altre tre tipologie di immobili: le abitazioni indipendenti con accesso autonomo, senza parti comuni con altre unità, le abitazioni indipendenti con accesso autonomo, con parti comuni con altre unità (come i loft), e le abitazioni di immobili di un proprietario unico con più unità immobiliari (fino a quattro).

Anche in questi casi, cambiano i termini per effettuare le spese, ricordando che per la detrazione basta il pagamento, mentre per lo sconto in fattura o la cessione del credito i lavori vanno effettuati.

Partendo dagli immobili indipendenti senza parti comuni, in base alle regole del nuovo decreto Aiuti quater, allora, si creano due alternative. Chi ha già centrato l'obiettivo del 30% di lavori eseguiti al 30 settembre del 2022, avrà tre mesi in più, fino al 31 marzo del 2023, per pagare le spese relative agli interventi di ristrutturazione e portarle in detrazione o cederle.

La seconda alternativa riguardar-

da chi non ha ancora iniziato i lavori. Per questi soggetti bisogna guardare al 2023, ma con una detrazione che passa dal 110% al 90 per cento. Andranno, però, rispettate una serie di condizioni. L'unità immobiliare dovrà essere stata adibita ad abitazione principale e il contribuente (si veda l'altro articolo in pagina) dovrà avere un reddito di riferimento non superiore ai 15mila euro, determinato in base alle regole del quoziente familiare.

A questi immobili si applica un'altra limitazione. L'agevolazione, infatti, riguarderà solo le unità di cui questi soggetti «sono proprietari o titolari di altro diritto reale di godimento». Quindi, restano fuori locatari, comodatari e, con molta probabilità, anche i familiari conviventi: una limitazione che rischia di pesare molto, soprattutto per le famiglie con redditi più ridotti. Sono esclusi da questa novità gli interventi già in corso, che al 30 settembre abbiano raggiunto il 30% dei lavori effettuati.

Diverso lo scenario per gli interventi effettuati su edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, possedute da un unico proprietario. Queste situazioni sono per legge equiparate ai lavori in condominio. Quindi, con le nuove



regole, per il 2022 continuano ad avere il 110%, che scenderà al 90% nel 2023, per poi calare al 70% nel 2024 e al 65% nel 2025.

Si salva da questo calo chi presenta una Cilas entro il 25 novembre, senza guardare in nessun modo ad altri documenti: solo per i lavori condominiali, infatti, si guarda anche al momento di approvazione della delibera. Chi arriva in tempo con le comunicazioni di inizio lavori, potrà mantenere il 110% anche per il prossimo anno.

Queste scadenze, infine, inte-

ressano anche i loft, cioè le unità immobiliari «funzionalmente indipendenti», con accessi autonomi e con parti comuni tra di loro, come ad esempio le facciate ed il tetto. In questo caso, a differenza dei precedenti, le alternative sono diverse. La prima è che in questi immobili venga effettuata una ristrutturazione in autonomia: in questo caso, si ricade nell'ipotesi delle unifamiliari, con le nuove scadenze dell'Aiuti quater (90% nel 2023, limitazione alla prima casa e tetto a 15mila euro).

Spetta, invece, la proroga al 2025 nei termini detti in precedenza per i proprietari unici fino a quattro unità (assimilati ai condomini) anche per queste unità immobiliari indipendenti e con accesso autonomo, quando i lavori di ristrutturazione riguardino più unità con le relative parti comuni.

Resta essenziale, quindi, che gli immobili abbiano delle parti comuni tra loro, come il tetto, la facciata o il giardino, indipendentemente dal fatto che si sia in presenza di un condominio (con diversi proprietari esclusivi) ovvero che le due, tre o quattro unità immobiliari siano di proprietà di un unico proprietario (si veda «Il Sole 24 Ore» del 29 agosto 2022 e del 30 settembre 2022).