

Superbonus, 11 incroci di date e aliquote

Il calendario. Dalle villette alle case popolari emerge un quadro complesso di possibili combinazioni tra scadenze e detrazioni da fine 2022 al 2025

Cristiano Dell'Oste
Giuseppe Latour

Un nuovo dedalo di date, percentuali di agevolazione e requisiti da rispettare. Il decreto Aiuti quater avvia un'operazione che - nelle intenzioni dell'esecutivo - guarda alla semplificazione del sistema delle agevolazioni casa per l'efficiamento energetico. In attesa di uniformare i bonus, però, il primo effetto è di creare un lungo elenco di casi differenziati. Anche perché il decreto agisce su una norma già particolarmente complessa (la versione attuale dell'articolo 119 del decreto Rilancio supera i 35mila caratteri).

Le combinazioni "data-detrazio-

ne" sono undici, dalle case popolari al Terzo settore. Le situazioni più frequenti, però, riguardano condomini e abitazioni unifamiliari.

Gli immobili condominiali avranno il 110% per le spese effettuate fino a fine 2022, mentre nel 2023 avranno il 90 per cento. Mantiene invece il 110% fino a fine 2023 chi entro venerdì 25 novembre presenta una Cilas, purché entro la data antecedente (quindi, entro il 24) approvi in assemblea la delibera relativa ai lavori. Negli anni seguenti resta, poi, per tutti i condomini la riduzione già programmata: 70% nel 2024 e 65% nel 2025.

Altri due scenari riguardano le abitazioni unifamiliari. C'è, anzitutto, il caso di chi ha completato il 30%

dei lavori il 30 settembre scorso, presentando una dichiarazione del direttore lavori che abbia attestato questo requisito. Questi soggetti potranno prendersi tempo fino al prossimo 31 marzo per le spese, accedendo comunque al 110% (non più, come prima, il 31 dicembre). Al contrario, chi non ha rispettato il requisito del 30 settembre, per le spese effettuate dopo il 30 giugno 2022 potrà godere solo dei bonus minori.

Sempre per le unifamiliari, dal 2023 (e fino a fine anno) cambia tutto: scatta l'agevolazione al 90% ma solo per le prime case e solo per chi, in base al nuovo quoziente familiare, non supera il tetto di 15mila euro di reddito. Restano, poi, fuori le spese

I casi più comuni. Gli edifici da due a quattro unità di un unico proprietario possono prenotare il 110% senza delibera oppure avranno il 90% da gennaio

effettuate da comodatari, locatari e, con ogni probabilità, anche conviventi (anche se su questo l'agenzia delle Entrate dovrà pronunciarsi). Saranno ammesse solo quelle dei proprietari o dei titolari di diritti reali di godimento (come l'usufrutto).

Queste regole guidano le agevolazioni anche per altri immobili assimilati. I fabbricati composti da due a quattro unità - di proprietà di un unico soggetto o in comproprietà tra più

persone fisiche - seguono le regole dei condomini. Unica eccezione: non serve la delibera condominiale per salvare il 110% nel 2023, ma solo la Cilas. Allo stesso modo, le unità residenziali con impianti e accesso autonomi (come i loft) sono considerati al pari delle case unifamiliari. Potrebbe attenuarsi, allora, la spinta a frazionare le unità singole per trattarle come "edifici di un unico proprietario".

Il decreto Aiuti quater tocca anche le agevolazioni dedicate agli enti del Terzo settore. Questi soggetti sono coinvolti dalla riduzione prevista per il 2023: il 90% riguarderà anche loro, con il successivo calo nel 2024 e 2025 (70% e 65%). Anche loro, però, possono salvarsi con la Cilas entro il 25 no-

vembre. C'è, però, un ulteriore scenario. Gli enti del Terzo settore che svolgano attività legate a prestazione di servizi socio-sanitari e assistenziali potranno effettuare lavori al 110% fino al 2025. Purché rispettino una serie di limiti: l'eccezione, tra le altre cose, vale solo per le categorie catastali B/1, B/2 e D/4.

C'è, poi, le aree colpite da eventi sismici, dove - a certe condizioni - si può avere il 110% fino a tutto il 2025. E le case popolari, per le quali è rimasto invariato il calendario che punta a fine 2023 con il test sull'avanzamento lavori al prossimo 30 giugno.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

In Professioni 24 - A pagina 16

L'allarme dei tecnici per il D Aiuti quater

Con le nuove regole in arrivo dal governo potrebbe attenuarsi un po' l'incentivo ai frazionamenti