

Proprietari unici, il 110% scende al 90 senza Cilas entro il 25 novembre

La legge di Bilancio. La manovra non ha riaperto i termini per dare una chance per il superbonus nella misura più elevata anche nel 2023

Luca De Stefani

Molti contribuenti, unici proprietari di edifici con due, tre o quattro unità immobiliari (diversi dalle pertinenze), sono rimasti spiazzati dalla mancata proroga nella legge di Bilancio 2023 della scadenza per la presentazione della Cilas del 25 novembre 2022 al 31 dicembre 2022, al fine di evitare la riduzione della misura del superbonus dal 110% al 90% per il 2023, in quanto le condizioni per l'accesso a questa agevolazione per i proprietari unici sono sempre state le stesse dei condomini.

Neanche se entro il 31 dicembre 2022 l'edificio cambierà assetto proprietario, da proprietario unico a condominio, tramite modifica della proprietà o dei diritti reali di godimento sulle unità immobiliari, si potrà evitare la riduzione dal 110% al 90% per il 2023, in quanto si diventerebbe condominio a fine anno e anche se la presentazione della Cilas avverrà entro la fine del 2022, manca la delibera condominiale di approvazione dei lavori

entro il 18 novembre 2022.

Come per i condomini, anche per le persone fisiche, proprietarie uniche o in comproprietà di «edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate»,

il super bonus per le relative parti comuni spetta nella misura del 110% per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2022, nella misura del 90% per quelle sostenute nel 2023 (o del 110%, solo se è stata presentata entro il 25 no-

vembre 2022 la Cilas o, per le demolizioni e ricostruzioni, entro il 31 dicembre 2022 l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo), del 70% per quelle sostenute nell'anno 2024 e del 65% per quelle sostenute nell'anno 2025 (articolo 119, comma 8-bis del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34). Questa agevolazione non vale solo per i lavori effettuati sulle parti comuni dell'edificio (evidentemente non condominiali, perché dell'unico proprietario), ma anche per quelli effettuati sulle singole unità immobiliari all'interno «dello stesso edificio» (sempre nel limite delle due unità immobiliari per gli interventi di super ecobonus).

Per i proprietari unici, quindi, il super bonus può rimanere al 110%, senza la riduzione al 90%, solo se è stata presentata entro il 25 novembre 2022 la Cilas o, per le demolizioni e ricostruzioni, entro il 31 dicembre 2022 l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo. Naturalmente non serve alcuna delibera assembleare di approvazione dell'esecuzione dei lavori entro il 18 novembre o il 25 novembre 2022.



L'EFFETTO DELL'INTERVENTO

Non si applicherà la normativa sull'agevolazione valida per i condomini