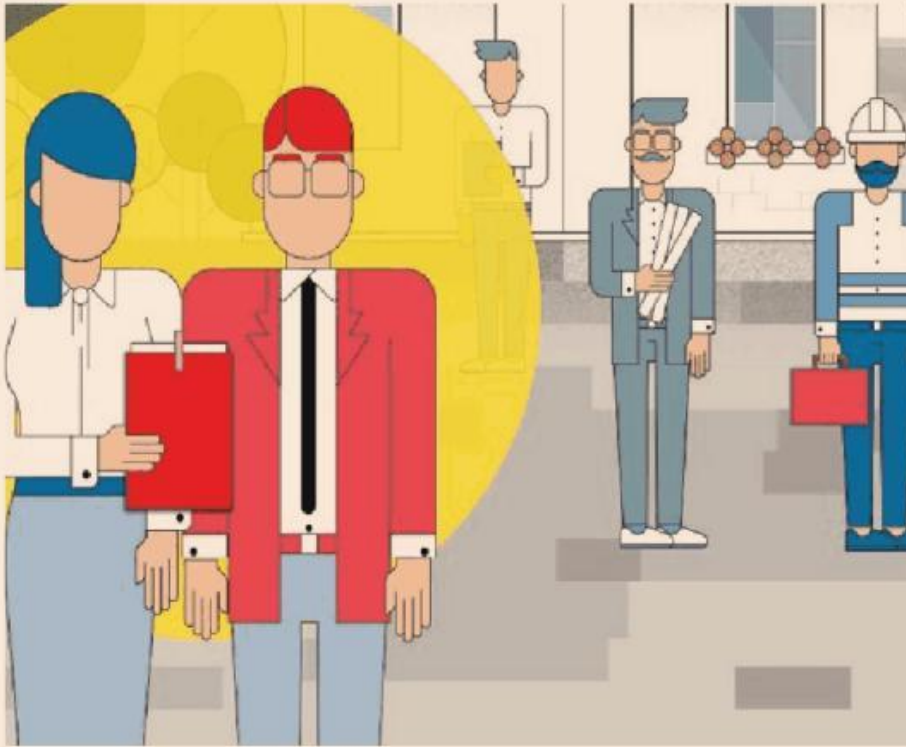


undefined



Villette: esclusi dal 90% familiari conviventi, inquilini e comodatari

I limiti

Per il superbonus del 90% nel 2023 relativo ai lavori sulle villette, iniziati quest'anno, da parte delle persone fisiche con un «reddito di riferimento» non superiore a 15mila euro (determinato con il quoziente familiare), la proprietà o il diritto reale di godimento sull'unità immobiliare deve sussistere all'inizio dei lavori. Il chiarimento è contenuto nella circolare 13/E, la quale ha confermato anche che la sola nuda proprietà è compresa nel diritto di proprietà, quindi, tra i proprietari agevolati con il superbonus al 90% nel 2023 rientrano anche i nudi proprietari.

Anche se solitamente, in questi casi, l'immobile è abitazione principale dell'usufruttuario, ai fini del superbonus in capo al nudo proprietario è necessario dimostrare che lo stesso sia abitazione principale di quest'ultimo (all'inizio o alla fine dell'intervento). In particolare, il nudo proprietario o i suoi familiari devono dimorarvi abitualmente.

I diritti reali di godimento sugli immobili sono, in generale, l'uso, l'usufrutto, l'abitazione o la superficie: pertanto, con riferimento alle abitazioni oggetto degli interventi agevolati con il superbonus al 90% nel 2023, la persona fisica deve essere titolare del diritto di usufrutto, di uso o di abitazione.

A differenza degli altri bonus edili, sono esclusi dal superbonus del

90% per il solo 2023, invece, i titolari di un diritto personale di godimento, come l'inquilino, il comodatario e l'utilizzatore di un contratto di leasing. Non dovrebbero essere agevolati, poi, tutti gli altri soggetti che nel corso degli anni l'agenzia delle Entrate ha agevolato in via interpretativa, come i familiari conviventi del «possessore o detentore dell'immobile sul quale vengono effettuati i lavori» (circolare 11 maggio 1998, n. 121/E, paragrafo 2.1, risoluzione 6 maggio 2002, n. 136/E), i titolari di una concessione demaniale (istruzioni del modello Redditi PF), il socio di cooperative a proprietà indivisa, assegnatario di alloggi (detentore) (risposta del 14 luglio 2020, n. 215), il promissario acquirente, anche se con contratto preliminare di compravendita registrato, il parroco che sostiene le spese per interventi agevolabili realizzati sulla casa canonica di proprietà della Parrocchia, nella quale risiede in virtù del Canone 533, paragrafo 1, del Codice di diritto canonico e che detiene l'immobile in base a tale norma (circolare 23 giugno 2022, n. 23/E, paragrafo 1.1, riferita al superbonus).

Nel silenzio della norma, dovrebbero rientrare anche i proprietari o i titolari di diritto reale di godimento non esclusivi. La relazione illustrativa del Senato al decreto legge Aiuti-quater (Dl n. 176/2022) ha confermato che per gli interventi sulle villette e le case a schiera delle persone fisiche, per i quali è richiesta la realizzazione del 30% dell'intervento complessivo entro il 30 settembre 2022 ai fini della proroga dal 30 giugno 2022 al 30 settembre 2023, non si applica la condizione in capo al contribuente di essere titolare di diritto di proprietà o di diritto reale di godimento sull'unità immobiliare, «per cui detti interventi continuano ad essere agevolabili anche se realizzati da persone fisiche che non risultano proprietari o titolari di diritto reale di godimento (ad esempio, familiari conviventi)».

—L.D.S.

© RIPRODUZIONE RISERVATA