Spese sostenute per edifici unifamiliari nel 2023

Nota Redazionale

Il comma 8-bis dell'articolo 119 DL 34/2020, modificato dall'art. 9, primo comma, lettera a), numero 3 (Decreto-aiuti quater), regola la disciplina degli interventi di riqualificazione energetica e antisismici avviati a partire dal 1° gennaio 2023 su edifici unifamiliari o su unità immobiliari funzionalmente indipendenti.

Sembra opportuno precisare che, per *interventi avviati a partire dal 1° gennaio 2023* si intendono gli interventi per i quali è stato presentato il titolo abilitativo (CILA-S) che: 1) sia decorrente dalla data predetta e 2) contenga la data di inizio lavori successiva al 31 dicembre 2022, che gli interventi per cui sia stato depositato un titolo abilitativo antecedente alla predetta data, purché il contribuente provi che i lavori siano iniziati nel 2023.

La detrazione spetterà nella misura del 90 % per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2023 nel caso in cui vengano rispettate le seguenti condizioni:

1. il contribuente sia titolare di diritto di proprietà o di diritto reale di godimento sull'unità immobiliare.
2. l'unità immobiliare sia adibita ad abitazione principale.
3. il contribuente abbia un reddito di riferimento, determinato ai sensi del co. 8-bis.1 dello stesso art. 119, non superiore a 15.000,00 euro [1].

La realizzazione della prima condizione è imprescindibile solo per i suddetti interventi avviati dal 1° gennaio 2023, rappresentando una novità rispetto alla precedente disciplina del Superbonus (i cui interventi erano realizzabili anche dai familiari conviventi) [2].

Per verificare che la seconda condizione sia soddisfatta, occorre preliminarmente definire il concetto di *abitazione principale*. Secondo l'art. 10, comma 3-bis del TUIR: "*per abitazione principale si intende quella nella quale la persona fisica, che la possiede a titolo di proprietà o altro diritto reale, o i suoi familiari dimorano abitualmente. Non si tiene conto della variazione della dimora abituale se dipendente da ricovero permanente in istituti di ricovero o sanitari, a condizione che l'unità immobiliare non risulti locata*" [3].

Si è discusso se la condizione debba sussistere prima dell'inizio dei lavori agevolati. La questione è stata oggetto di interpello presentato all'Agenzia delle Entrate. L'istante, proprietario di un immobile "*parzialmente crollato e in stato fatiscente, con tetti e solai*

completamenti crollati", riteneva di soddisfare parzialmente le condizioni per accedere all'agevolazione (di essere cioè proprietario dell'immobile e avere un reddito di riferimento non superiore ai 15.000 euro). Per rendere abitabile l'immobile, l'istante chiedeva di effettuare un intervento di demolizione e ricostruzione e di volersi avvalere, a tal fine, delle agevolazioni cd. Superbonus.

L'Agenzia delle Entrate, con risposta (n. 377/2023), ha ritenuto il Superbonus spettante per le spese sostenute per i predetti interventi a condizione che il medesimo immobile fosse adibito ad abitazione principale al termine dei lavori [4].

L'ultima condizione da soddisfare per accedere all'agevolazione del 90% è avere un reddito di riferimento non superiore a 15.000,00 euro. **S**econdo il comma 8-bis.1 (art. 119 decreto 34/2020), il reddito di riferimento si calcola dividendo il reddito complessivo familiare per un coefficiente denominato «numero di parti» [5].

---

[1] A. ZENI – Superbonus su villette anche con destinazione ad abitazione principale a fine lavori.

[2] Rassegna Prassi Superbonus – https://www.eutekne.it/Servizi/RassegnaPrassi/Recensione.aspx?IDRecen=957720&vi=t

[3] Approvazione del testo unico delle imposte sui redditi (TUIR) – art. 10 – https://www.eutekne.it/Servizi/RassegnaLeggi/Recensione_Articolo.aspx?IdLegge=2708&IdArticolo=39723&Codice_Materia=&testo=&ReLink=Yes

[4] Risposta 377/2023 ad Interpello AdE – https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/5409668/Risposta+n.+377_2023.pdf/69ba15e9-efd2-dfb9-752f-5b20158983e6

[5] A. ZENI – Superbonus su villette anche con destinazione ad abitazione principale a fine lavori.