Epilogo del superbonus: villette, IACP e cooperative edilizie escluse dal beneficio

Nota Redazionale

All'orizzonte del nuovo anno, l'opportunità di beneficiare del superbonus al 110% si fa sempre più esigente, con il 31 dicembre 2023 che ha rappresentato, in molti casi, il termine ultimo per sostenere le spese e implementare gli interventi necessari. Questa corsa contro il tempo ha riguardato non solo i condomini e gli interventi "trainati" sulle singole unità immobiliari in condomini ma anche "villette", immobili interamente posseduti da un singolo proprietario, nonché immobili degli IACP e delle cooperative edilizie e degli enti del Terzo settore come Onlus, ODV e APS.

È però cruciale sottolineare che, mentre per condomini, privati proprietari di edifici fino a 4 unità immobiliari e enti del Terzo settore, dal 1° gennaio 2024 è in vigore un décalage dell'aliquota della detrazione, **scendendo dal 110% (o 90%) al 70%**, la situazione cambia per "villette" e immobili di IACP e cooperative di abitazione a proprietà indivisa. **In questi casi, il superbonus non è più accessibile, neanche nella misura del 70%, e restano soltanto le agevolazioni "ordinarie" ancora valide nel 2024.**

Tali modifiche sono il risultato delle recenti novità introdotte dal decreto "Aiuti-quater" (DL 176/2022) e dalla Legge 197/2022. Nonostante ciò, l'aliquota al 110% può essere mantenuta per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2023 in alcune circostanze specifiche. Ad esempio, per interventi effettuati da IACP, cooperative edilizie e persone fisiche sulle singole unità immobiliari entro lo stesso edificio, **il superbonus si applica fino a fine 2023, purché al 30 giugno 2023 siano stati completati almeno il 60% degli interventi complessivi.**

Allo stesso modo, per le persone fisiche che intervengono su edifici unifamiliari o unità immobiliari "indipendenti e autonome" in edifici plurifamiliari, il superbonus al 110% può essere mantenuto fino al 31 dicembre 2023, **a condizione che al 30 settembre 2022 siano stati eseguiti almeno il 30% degli interventi complessivi.**

È imperativo tenere presente che, per fruire del superbonus al 110%, sia attraverso la detrazione fiscale nella dichiarazione dei redditi o tramite cessione del credito d'imposta, **le spese devono essere sostenute e i lavori eseguiti entro la fine del 2023**, salvo eventuali proroghe, di cui però allo stato nulla risulta.